

Handläggare
Ida Thomasson
Telefon 08-508 27 483**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Vevstaken 29 i stadsdelen Örby (cirka 15 bostäder samt verksamhetslokal)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Karin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för på- eller nybyggnad inom fastigheten Vevstaken 29 i stadsdelen Örby. Förslaget innebär cirka 15 bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och föreslås i tre våningar. Fastigheten är privatägd. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Planområdet ligger i den norra delen av Örby, i korsningen mellan Malmköpingsvägen och Västermovägen.

På fastigheten finns idag en verksamhetslokal i en våning samt källare som inrymmer ett tvätteri.

Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till ett sammanhållet gaturum och utföras i liknande skala och våningsantal som närliggande flerbostadshus längs Malmköpingsvägen. Viktiga frågor att beakta kommer vara hur kulturhistoriska värden på platsen tas tillvara, hur en bullerskyddad utemiljö för boende tillskapas, och hur byggnad och förgårdsmark kan bidra till att skapa ett tydligt, tryggt och attraktivt gaturum med en stadsmässighet i bebyggelsen längs Malmköpingsvägen. Utgångspunkten är att parkering ordnas i garage under mark.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget. Förslaget ligger i linje med översiktsplanens mål om en sammanhängande stad genom att det bidrar till ett mer sammanhållet gaturum längs Malmköpingsvägen. Kontoret bedömer att projektet är ett exempel på en sådan värdeskapande

Stadsbyggnadskontoret

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

komplettering som är önskvärd i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk. Även om det rör sig om få bostäder blir det också ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

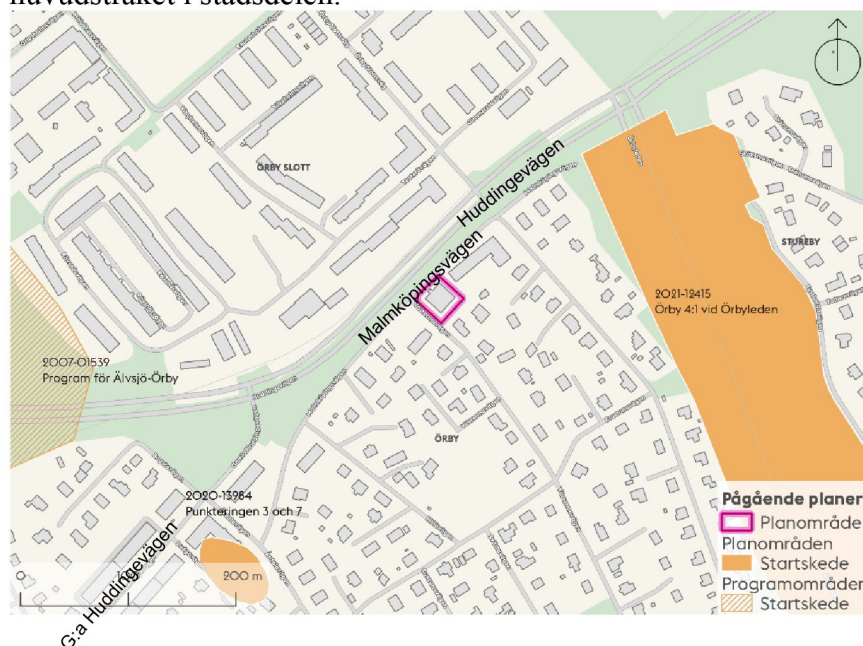
Syfte

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. Gestaltningen och utformningen av tillkommande bebyggelse och förgårdsmark ska bidra till en god helhetsverkan. Bebyggelsen utförs i en liknande skala och våningsantal som närliggande flerbostadshus längs Malmköpingsvägen. Gestaltningen ska utgå från den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende tak- och fasadutformning, materialitet, kulör och detaljering samt möte med gatan.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Vevstaken 29 i stadsdelen Örby. Fastigheten ligger längs med den mindre lokalgatan Malmköpingsvägen som löper parallellt med Huddingevägen. Malmköpingsvägen ansluter till Gamla Huddingevägen, som är huvudstråket i stadsdelen.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

Invid korsningen mellan Gamla Huddingevägen- Årdalavägen pågår detaljplan för kvarteren *Punkteringen 3 och 7, dnr 2020-13984* som ska tillskapa cirka 20 nya bostäder. Öster om aktuellt planområde pågår planarbete för *Örbyleden, dnr 2021-12415* som studerar en omvandling av Örbyleden från trafikled till stadsgata, med cirka 1200 nya bostäder samt kontor, förskola, verksamhetslokaler och park. Båda planerna befinner sig i startskede.

Gällande detaljplaner

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

Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger cirka 20 meter från Huddingevägen som är ett riksintresse för kommunikation.

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 utpekat som ett lokalt samband. Att tillskapa värdeskapande kompletteringar, till exempel flerbostadshus i villaområden, framhävs i översiktsplanen som önskvärt i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk.

Stockholms byggnadsordning

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.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

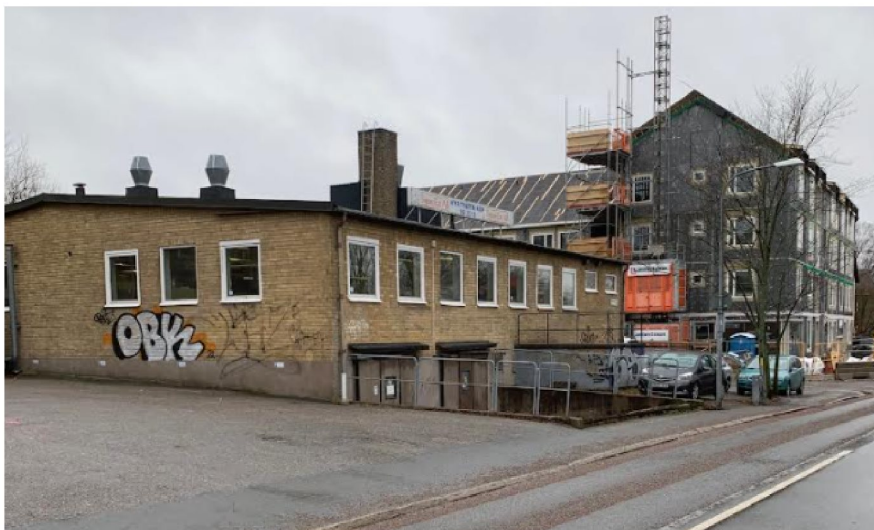
Nuvarande förhållanden

Markanvändning

På fastigheten Vevstaken 29 finns idag en verksamhetslokal i en våning samt källare som rymmer ett tvätteri.



Snedbild med aktuellt planområde rödmarkerat.



Vy mot fastigheten Vevstaken 29 längs Malmköpingsvägen och befintlig verksamhetslokal. I bakgrunden pågående nybyggnation för bostäder inom Självsstarten 22.

Stadsbild och karaktär

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.



Illustration över det lokala stråket längs Gamla Huddingevägen-Malmköpingsvägen. Aktuellt planområde är markerat med orange.



Exempel på bostadsbebyggelse längs Gamla Huddingevägen.

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. Aktuellt planområde är placerat mellan två flerbostadshus i tre till fyra våningar.



Vy längs Malmköpingsvägens norra delar. Till höger i bilden syns pågående byggnation inom den angränsande fastigheten Självstarten 22.



Exempel på mindre flerbostadshus vid Malmköpingsvägen söder om planområdet, med pågående byggnation av cykelväg.

Kulturmiljö

Bebyggelsen i området är inte klassificerad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. 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.

Trafik och kollektivtrafik

Malmköpingsvägen är enkelriktad för biltrafik. Gatuparkering tillåts inte. Tillgängligheten med cykel är god, med ett prioriterat cykelpendlingsstråk längs Gamla Huddingevägen och Malmköpingsvägens västra sida. Närmaste busshållplats ligger cirka 150 meter från planområdet och trafikeras av flertalet bussar mot Älvsjö, Fruängen, Liljeholmen, Bredäng, Skärholmen, Gullmarsplan och Skarpnäck.

Miljö

Huvuddelen av fastigheten är hårdgjord och saknar grönska. Viss gräs- och trädvegetation utan högre naturvärden finns mot omgivande fastigheter och vägar.

Dagvatten från området leds idag till Henriksdals reningsverk och vidare ut i Strömmen. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att den har miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas.

Störningar och risker

Huddingevägen (väg 226) löper parallellt med planområdet cirka 15 meter från fastighetsgränsen för Vevstaken 29. Huddingevägen utgör rekommenderad sekundär väg för transport av farligt gods.

Det finns en risk för markföroreningar inom fastigheten på grund av tidigare verksamheter. Bland annat kan kemtvätt bedrivits.

Planområdet utsätts för trafikbuller från både Huddingevägen och Malmköpingsvägen. Bullernivåerna överstiger 55 dBA i delarna närmast Huddingevägen. Idag finns en bullerskyddsskärm utmed Huddingevägen.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna till fastigheten.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 15 nya bostäder i cirka tre våningar med möjlighet till verksamhetslokal i bottenvåningen. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Under planprocessen kommer det prövas om befintlig byggnad ska rivas i sin helhet och ny byggnad uppföras, alternativt om delar av befintlig byggnad kan bevaras och byggas på.

Möjligheten att hantera bil- och cykelparkering samt möjligheten att anlägga en ny trottoar längs Västermovägen ska studeras.

Tillkommande parkeringsbehov avses lösas i garage under mark.

I enlighet med stadens strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden ska planförslaget utformas med hänsyn till platsens värdebärande karaktärsdrag. Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till befintlig kulturmiljö och tillföra nya värden till platsen. Förslaget behöver utformas så att goda boendemiljöer kan skapas, trots påverkan från trafikbuller från Huddingevägen. Ett tillskott av grönska bedöms vara viktigt både för boendemiljön samt för att förbättra förutsättningarna för dagvattenhantering.

Arkitektonisk idé

Detaljplanen syftar till att skapa ett tydligt, tryggt och attraktivt gaturum med bebyggelsen längs Malmköpingsvägen. Gestaltningen av ny bebyggelse inom fastigheten Vevstaken 29 ska bidra till en

god helhetsverkan genom att utgå ifrån den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, materialitet, kulör och detaljering.

Genom att möjliggöra för publika verksamheter i bottenvåningen och placera entréerna ut mot omgivande gator kan tillkommande bebyggelse bidra till ett mer sammanhållet gaturum och komplettera den befintliga stadsmässighet som finns i stråket längs Gamla Huddingevägen och Malmköpingsvägen.



Illustration över planens huvudsakliga gestaltungsprinciper.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen möjliggör för cirka 15 nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge.

En socialt sammanhållen stad

Ett tillskott av lägenheter i den annars dominerande villabebyggelsen ger en större möjlighet för människor att stanna i området på lång sikt, och i flera skeden av livet.

Trygghet

Omvandlingen från renodlad verksamhetslokal till en blandad bebyggelse med både bostäder och verksamhet kan bidra till en upplevd ökad trygghet längs Malmköpingsvägen.

Jämställdhet

Trygghet i ett område är viktigt ur jämställdhetsperspektiv.

Detaljplanen bedöms därför bidra positivt till jämställdheten.

Ny bebyggelse möjliggör för att skapa en bättre trafikmiljö genom utbyggnad av trottoar mot Västermovägen vilket gynnar oskyddade trafikanter som generellt sett oftast är kvinnor och barn.

Kulturmiljö i en växande stad

Att tillåta en högre exploateringsgrad samt tillföra en ny användning på fastigheten kommer innebära en förvanskning av befintlig byggnads kulturmiljövärden. Även läsbarheten av områdets historiska utveckling kan påverkas negativt. Intentionen är att den nya bebyggelsen ska utformas med varsamhet och utifrån kunskap om platsens kulturmiljö och stadsplanehistoriska värden. Vid en utveckling av fastigheten kan nya och kompletterande värden skapas.

Arkitektur och gestaltning

Projektet bidrar till att ge den aktuella delen av Malmköpingsvägen en tydligare stadsmässighet. Genom att tillföra bebyggelse inom fastigheten Vevstaken 29 i samma skala som nyligen uppförd bebyggelse inom den angränsande fastigheten Självstarten 22 förstärks upplevelsen av ett sammanhängande gaturum och därmed det lokala sambandet mellan Malmköpingsvägen och Gamla Huddingevägen. Intentionen är även att förtydliga gaturummet genom att vända entréer mot Malmköpingsvägen och arbeta med en enhetlig gestaltning av förgårdsmarken.

Trafik och mobilitet

Det kollektivtrafiknära läget, gott om cykelparkering och närheten till det regionala cykelstråket gör att det kommer vara lätt att transporteras utan bil. Den bilparkering som krävs ska i första hand lösas i garage under mark.

Grön och vattennära stad

Endast en begränsad mängd grönyta och vegetation finns inom fastigheten idag. En omgestaltning av fastigheten med ny bostadsbebyggelse ger möjlighet att tillföra mer grönyta, ytor som kan bidra både till lokalt omhändertagande av dagvatten samt ekosystemtjänster.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Eventuella konsekvenser av skyfall utmed Malmköpingsvägen behöver utredas och hanteras inom planprocessen. Även frågor om markföroreningar, risk, buller och eventuell förekomst av

luftföroreningar behöver utredas. Då den angränsande fastigheten Självstarten 22, som har mycket liknande förutsättningar, nyligen bebyggts med flerbostadshus bedöms det finnas goda möjligheter att uppnå en säker och hälsosam miljö i enlighet med gällande riktlinjer.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns på platsen idag.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	maj 2022
Samråd	jan 2023
Granskning	feb 2024
Antagande SBN	maj 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med Fastighets AB Malmköpingsvägen 44 för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att komplettera Örby med cirka 15 bostäder och en eller flera verksamhetslokaler invid Malmköpingsvägen. Bebyggelsen ska bidra till ett mer sammanhållet gaturum längs Malmköpingsvägen vilket är i linje

med översiktsplanens mål om en sammanhängande stad. Kontoret bedömer att projektet är ett exempel på en värdeskapande komplettering i ett kollektivtrafiknära läge och längs ett centralt stråk. Även om det rör sig om få bostäder blir det ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Föreslagna verksamhetslokaler i bottenvåningen, entréer som placeras mot gatan samt en grön förgårdsmark tillför kvaliteter till stadsrummet. Ett tillskott av lägenheter, som föreslås som hyresrätter, i den annars dominerande villabebyggelsen ger också en större blandning av upplåtelseformer. Detta bidrar till att fler människor kan stanna i området på lång sikt och i flera skeden av livet. Bebyggelsen ska gestaltas med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och kulturmiljö och ta tillvara på platsens befintliga kvaliteter.

Under planarbetet kommer platsens och befintlig byggnads kulturhistoriska värden utredas vidare. Att riva eller bygga på den befintliga byggnaden kommer innebära att vissa värden kopplade till kulturmiljö går förlorade. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de positiva effekterna av en varsam förtätning i detta läge överstiger eventuella negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

SLUT