

Handläggare
Erik Olsson
Telefon 08-508 27 167Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Självstarten 22 i stadsdelen Örby (25-30 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

Sammanfattning

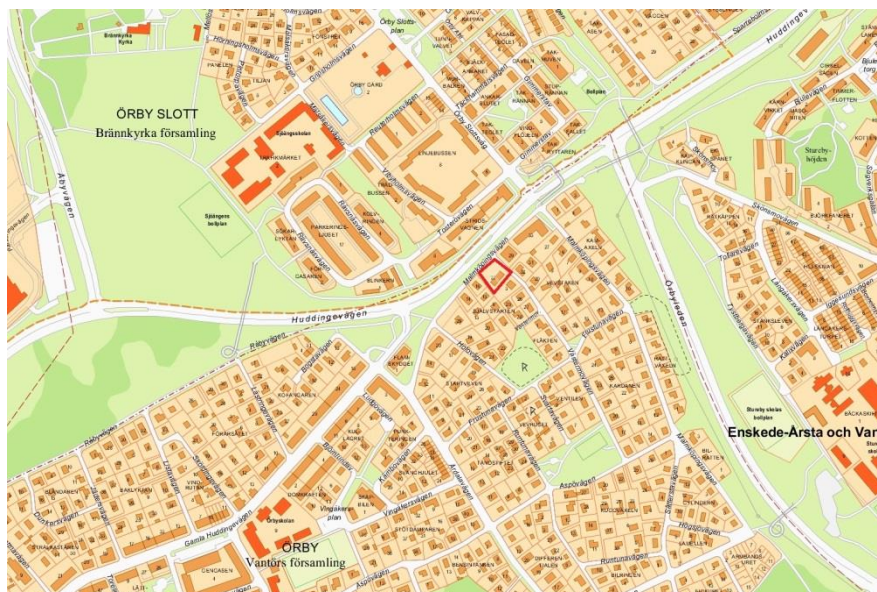
Planförslaget gäller bebyggelse inom fastigheten Självstarten 22 och innebär uppförande av 25-30 lägenheter samt en lokal. Marken ägs av Södertörnkyrkan. En förutsättning för redovisat planförslag är att den byggnad som tidigare använts för kyrkliga ändamål rivs till förmån för den nya bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bebyggelse inom kvarteret kan prövas i en planprocess. Kontoret ställer sig positivt till förslaget då det innebär bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att tillföra värde för området i form av nyinflyttning och goda boendemiljöer.

Eftersom tomten ligger i nära anslutning till Huddingevägen (sekundär transportled för farligt gods) har en riskutredning tagits fram i tidigt skede för att utreda möjlig placering av bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



Karta över Örby med planområdet markerat i rött.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostäder och lokal i bottenvåning inom fastigheten Självstarten 22.

Bakgrund

Den 29 augusti 2011 inkom ansökan om planändring från Södertörnkyrkan. Kyrkans verksamhet har flyttats, varpå ny användning för kyrkokapellet är svår att hitta. Södertörnkyrkan önskar därför riva kyrkokapellet för att pröva flerbostadshus samt tillskapa en verksamhetslokal på fastigheten Självstarten 22.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger söder om korsningen Malmköpingsvägen-Västermovägen i Örby. Området utgörs av fastigheten Självstarten 22 och omfattar ca 1700 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Södertörnkyrkan, Filadelfiaförsamlingen i Stockholm.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm 2010 – Promenadstaden

Enligt översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 är planområdet markerat som gles stadsbebyggelse. En exploatering inom aktuellt planområdet stämmer väl överens med översiktsplanens strategi 4, "Främja en levande stadsmiljö i hela staden".

Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Effektivt markutnyttjande kan även innebära

att kompletteringsbebyggelsen samlas i lokala stråk där de enskilda projekten kan samverka och tillsammans skapa en bättre stadsmiljö.

Översiktsplan för Stockholms stad - Utställningsförslag

Ett utställningsförslag till ny översiktsplan finns tillgängligt från sommaren 2017 och beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i början av 2018. Gällande lokala utvecklingsmöjligheter i Örby pekas Huddingevägen i utställningsförslaget ut som ett potentiellt framtida urbant stråk att utveckla och därmed även komplettera med ny bebyggelse.

Jämställdhetsperspektiv

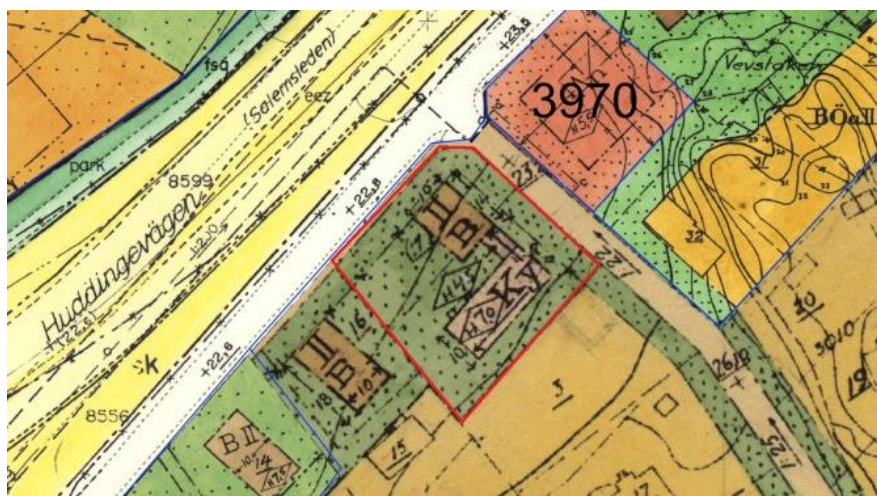
I Stockholms stads budget 2017 framhålls arbetet med att integrera ett jämställdhetsperspektiv i stadsplaneringen. Att arbeta med jämställd stadsplanering innebär att man har en förståelse för att kvinnor och män har olika erfarenheter av boendets och vardagslivets organisering och planera goda livsmiljöer utifrån detta. För att öka jämställdheten i stadsplaneringen är känslan av trygghet och tillgänglighet i den offentliga miljön två viktiga aspekter att beakta eftersom de kan ha stor inverkan på människors vardagsliv.

Riksintresse

Planområdet ligger i nära anslutning till Huddingevägen som är ett riksintresse. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Huddingevägen.

Gällande detaljplan - P13280 (LK 1947)

Gällande detaljplan tillåter bostäder i två våningar och inredd vind med en maximal höjd på 4,5 meter för en del av fastigheten. Garage och lokaler för hantverk får uppföras inom bostadsanvändningen. Användning för en del av fastigheten är kyrkligt ändamål, med en maximal höjd om 7,0 m.



Gällande detaljplan med planområdet markerat i rött.

Förutsättningar

Markanvändning

Planområdet består till större delen av en gräsyta med fruktträd samt en grusad parkeringsyta närmast korsningen Malmköpingsvägen-Västermovägen. Höjdskillnaderna inom fastigheten är cirka 1,5 meter, sluttande ner mot Malmköpingsvägen i nordväst.

Bebyggelse

På fastigheten står en byggnad som tidigare använts för kyrkliga ändamål.

Närområdets bebyggelse består till största delen av villor. En verksamhet (tvättinrättning) och ett flerbostadshus finns längs Malmköpingsvägen strax öster om planområdet.



Flygbild med planområdet markerat.

Kulturhistoriska värden

Tomten är idag bebyggd med ett kyrkokapell som uppfördes 1929/1930 i en våning med sadeltak. Kyrkobyggnaden har genomgått några mindre interiöra förändringar men den stora förändringen skedde 1983 då kyrkan tilläggsisolerades, försågs med träpanel samt fick en ny entrétillbyggnad.

Vid Stadsmuseets inventering av Örby 1978 pekades kapellet ut som "Bebyggelse som kräver kulturhistorisk bevakning" och var då putsad i en vit sprutputs med brunmålade snickerier. Stadsmuseet anser att byggnaden, trots sina förändringar, fortfarande har ett kulturhistoriskt värde.

En förutsättning för redovisat planförslag är att den byggnad som tidigare använts för kyrkliga ändamål rivs till förmån för ny bostadsbebyggelse.

Trafik

Malmköpingsvägen och Västermovägen intill planområdet är båda lokalgator med låga trafikmängder. Parallellt med Malmköpingsvägen löper Huddingevägen med höga trafikmängder.

Närmaste busshållplats, 200 meter från planområdet, trafikeras av bussar till Gullmarsplan och Liljeholmen med en restid på 15-20 minuter. Utöver denna hållplats finns tre stycken alternativa busshållplatser inom 500 meters gångavstånd. Närmaste hållplatser för spårtrafik är Älvsjö pendeltågstation och Bandhagens tunnelbanestation, som båda ligger ca 1,5 km från planområdet.

Skola och förskola

Inom en radie av ca 700 m 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 ca 400 m från planområdet.

Jämställdhetsperspektiv

Resultatet från Stockholms stads Trygghetsmätning i Örby visar tydligt att både män och kvinnor är oroliga för att vistas på närmaste tunnelbanestation/pendeltågsstation, ibland så till den grad att de undviker denna typ av resande helt. Resvanor och skillnader i resmönster i länet varierar mellan könen, där kvinnor i högre utsträckning än män genomför dagliga resor till fots eller med kollektivtrafiken. Män är mer benägna att åka bil än kvinnor.

Trygghetsmätningen visar även att män och kvinnor i ungefär lika stor utsträckning upplever att bristen på god belysning i den offentliga miljön i Örby försämrar deras möjlighet att vistas eller röra sig i stadsdelen. I stadsutvecklingsprojekt i Örby är det därför viktigt att tillgodose behoven av god belysning och närhet till flera kollektivtrafikslag inom gångavstånd från planerade bostäder. Detta för att skapa förutsättningar för både män och kvinnor att organisera vardagslivet.

Buller

Bullerplank finns uppsatt längs med Huddingevägen i höjd med planområdet. Trots detta visar Miljöförvaltningens bullerkartering att planområdet delvis är utsatt för bullernivåer över 55 dBA närmast Huddingevägen. Tvätteriet på Västermovägen kan eventuellt vara en källa till buller genom verksamhetens transporter eller fläktar.



Foto Malmköpingsvägen norrut. Foto: Reierstam Arkitektur.

Risk

Nordväst om fastigheten passerar Huddingevägen (väg 226) vilken utgör sekundär transportled för farligt godstransporter. Huddingevägen ligger på ett avstånd om cirka 15 från vägkant till fastigheten Självstarten 22.

En riskbedömning har tagits fram i tidigt skede (Brandkonsulten AB, 2017) för att utgöra ett beslutsunderlag med avseende på olycksrisker för bebyggelse nära sekundär transportled för farligt gods. De riskkällor som beaktas i analysen kan härledas till transporter av farligt gods på Huddingevägen.

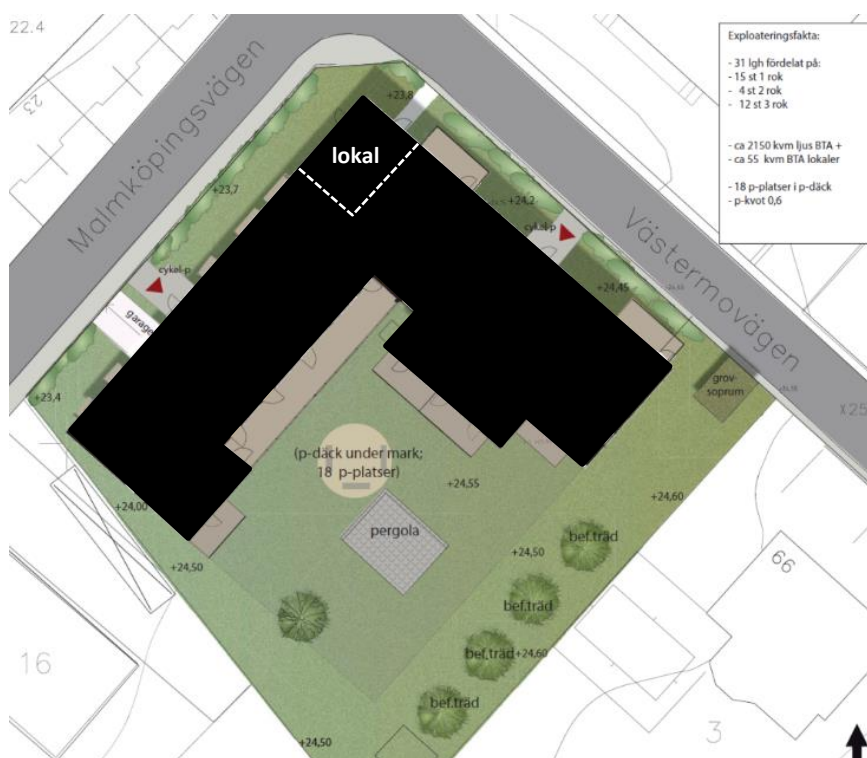
Geoteknik

Det finns en risk att marken innehåller klorerade lösningsmedel i och med att förslaget ligger i närheten av en tvättinrättning. Då planförslaget innefattar garage är provtagning av marken en förutsättning för genomförande.

Planförslaget

Markanvändning

Planförslaget innefattar bostäder i flerbostadshus samt verksamhetslokal. En bostadsbyggnad föreslås placeras i vinkel längs med gatorna och får därmed en skyddad, gemensam bostadsgård i söderläge.



Förslag till placering av bebyggelse inom Självstarten 22.

Bild: Reierstam Arkitektur.

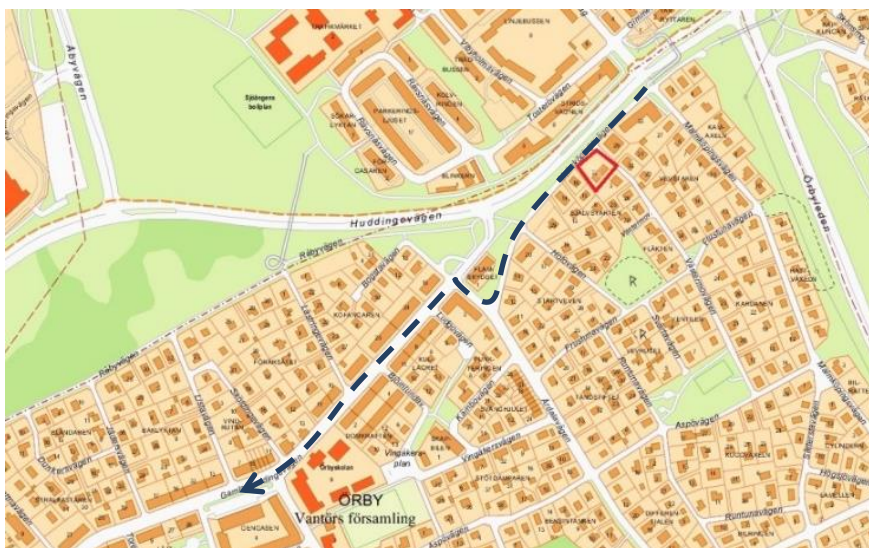
Bebyggelse

Byggnaden planeras bli fyra våningar hög (tre våningar plus vindsvåning). I korsningen Malmköpingsvägen/Västermovägen planeras en samlingslokal i 1-2 våningar inrymmas. Grovsoprum finns föreslaget i separat byggnad i tomtens sydöstra hörn. Slutlig placering av sophantering ska utredas i planprocessen. Friskluftsintags placering bör ta hänsyn till luktrisken från tvättinrättningen på andra sidan Västermovägen och placeras på motstående sida från Västermovägen.

Stadsbild

Flerfamiljshus och verksamhet längs Malmköpingsvägen bidrar till att definiera en stadsmässighet i riktning mot Örby centrum, där bebyggelse med högre densitet och en del verksamheter i bottenvåningar sträcker sig längs Gamla Huddingevägen. Planförslaget kommer att utgöra en förlängning av denna bebyggelsekaraktär.

Planerad bebyggelse placeras med fördel med ca fyra meters förgårdsmark. Förgårdsmarken ut mot Västermovägen bidrar till att planerad bebyggelse knyter an till villabebyggelsen söderut, där husen oregelbundet är placerade en bit in från gatan.



Karta över Örby med planområdet markerat samt en illustrerad linje som visar på sträckning av stadsmässig bebyggelse.

Buller

Alla lägenheter kan få tillgång till tyst sida genom att hälften av bostadsrum i lägenheter placeras mot gården. En gemensam uteplats kan ordnas på bostadsgården.

Riskhänsyn

Bebyggelse föreslås placeras ca 20 meter från Huddingevägen. Följande riskreducerande åtgärder föreslås i riskbedömningen (Brandkonsulten AB, 2017) för att nå en tillfredsställande risknivå vid denna placering:

- Friskluftsintag placeras så att de ej vetter mot Huddingevägen.
- Eventuell markyta på fastigheten mellan Huddingevägen och byggnad utförs så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras, såsom uteplatser.
- Byggnaden utformas så utrymning kan ske bort från Huddingevägen.

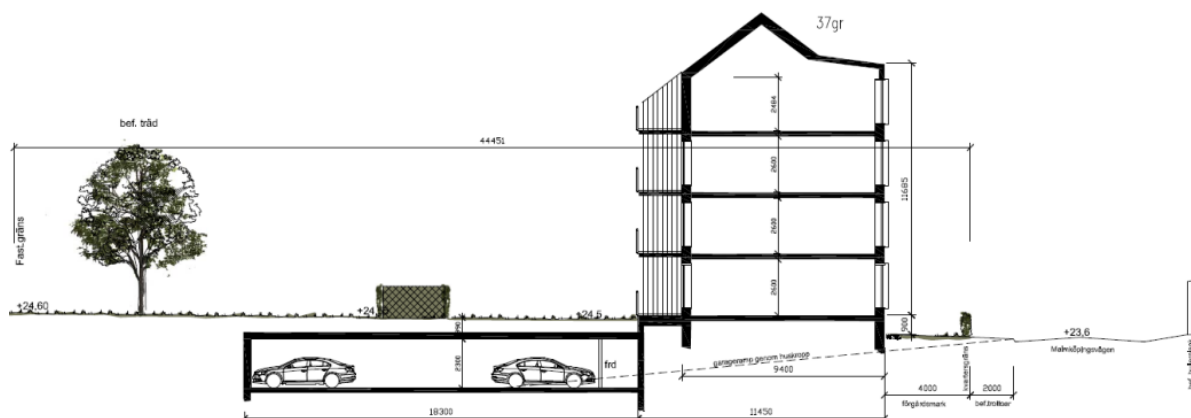
Ovanstående krav ska tillgodoses i planarbetet.

Parkering

Cykelparkering föreslås på bottenplan i bostadshuset.

Bilparkering föreslås i garage under mark på gården. Parkeringstal för bilar är i nu liggande planförslag 0,6 men kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Planterbart bjälklag ska regleras i detaljplanen, för att möjliggöra en grön gård som kan infiltrera och ta hand om dagvatten.

Gröna parkeringstal (i form av bl.a. bilpoolsplatser) kommer att tillämpas i projektet. Stockholms stad införde 2014 ”Gröna parkeringstal” med syfte att säkerställa att rätt antal parkeringsplatser allokeras på tomtmark för nybyggande bebyggelse. Gröna parkeringstal är ett valfritt alternativ för byggaktörer att sänka parkeringstalet med hjälp av mobilitetstjänster och ska tillämpas i kommande planarbete.



*Tvärsektion genom föreslagen bebyggelse och möjligt parkeringsgarage.
Bild: Reierstam Arkitektur.*

Dagvattenhantering

Vid nybyggnation ska dagvatten, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem inom fastigheten. Detta kan exempelvis göras genom infiltrationsdiken, gräsytor eller gröna tak. På vilket sätt detta ska ske kommer att utredas i fortsatt planarbete. När dagvattenutredning görs ska den ta i beaktning den skyfallskartering som tagits fram.

Frågor att utreda under planprocessen

I det fortsatta planarbetet ska följande frågor utredas:

- Gestaltning av bebyggelse och bostadsgård
- Buller
- Provtagning av marken för att utreda huruvida den innehåller klorerade lösningsmedel till följd av tvättinrättningen på grannfastigheten
- Riskreducerande åtgärder
- Kyrkokapellets kulturhistoriska värde
- Dagvattenlösning ska studeras utifrån ny skyfallskartering och ta hänsyn till ökad extremnederbörd
- Parkeringstal/parkeringsbehov

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts. Kontoret anser att ett genomförande av planen inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en MKB behöver upprättas.

Trafikbuller och miljöfarlig verksamhet bedöms som de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till i detaljplanearbetet. Riskfrågorna, med närhet till Huddingevägen, ska uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. Stadsmuseet understryker i underlag för behovsbedömning vikten av att eventuell nybyggnad på fastigheten utformas i samspel med befintlig bebyggelse och ser helst att kyrkokapellet inte rivs.

Kulturhistoriska värden

Kontoret anser att befintlig byggnad har ett lokalhistoriskt och samhällshistoriskt värde, men att en utbyggnad med 20-30 nya bostadslägenheter inte är möjlig att kombinera med bevarande av befintlig bebyggelse. Byggnaden har under åren förvanskats och är inte längre i bruk som kapell. Kontoret anser att behovet av bostäder väger tyngre än det kulturvärde som kyrkokapellet besitter.

Risk och buller

Kontoret bedömer platsen som lämplig för bostadsbebyggelse om planen arbetas fram med hänsyn till risker och trafikbuller. Hantering av risk och buller kan påverka placering och utformning av bebyggelse, som ska regleras i planbestämmelser.

Stadsbild

Planförslaget kommer att innebära en högre exploateringsgrad än kringliggande villabebyggelse. Denna kommer att knyta an till den mera stadsmässiga bebyggelsen i Malmköpingsvägens fortsättning i Gamla Huddingevägen österut.

Kontoret bedömer utvecklingen som lämplig, då högre täthet bidrar med fler bostäder och invånare till närområdet. Fler invånare betyder större underlag för kollektivtrafik och service m.m.

Jämställdhetsperspektiv

Planförslaget medför en ökning av antalet bostäder och en ny verksamhetslokal i norra Örby. Placeringen av bostäderna utmed Västermovägen och Malmköpingsvägen ger förutsättningar för ökad trygghet och skapar en övervakning av gatumiljöerna då flera fönster vetter mot gatan. Bostäderna och verksamheten genererar även ökade flöden av människor som rör sig eller uppehåller sig i närheten vilket ytterligare kan bidra till känsla av trygghet för både

boende i området och för förbipasserande. Vidare anses planförslagets läge vara gynnsamt ur ett kollektivtrafikperspektiv då det möjliggör för resenärer att välja mellan buss-, pendel och tunnelbanetrafik. I det fortsatta arbetet ska hänsyn tas till ytterligare aspekter som kan påverka upplevelsen av trygghet och bidra till jämställdhet. Eftersom trygghetsmätningen visade att invånarna i Örby begränsas av bristande belysning i stadsdelen bör extra hänsyn i den vidare planeringen tas till utformning av bottenvåningar, belysning, siktlinjer och genomsiktlighet.

Ljustförhållanden

Då detaljplaneförslaget innebär en högre exploateringsgrad än angränsande tomter kan den nya tätheten eventuellt innebära ökad insyn och skuggning morgon och kväll för närmaste grannar.

Planprocess

Planavtal har upprättats i maj 2017. Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

	Datum
Beslut att påbörja planarbetet	19 okt 2017
Antagande i SBN	Q4 2018

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret ställer sig positivt till förslaget. Bostäderna planeras i ett kollektivtrafikhögt läge och bidrar därmed även till att främja levande stadsmiljö i hela staden.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer och tillföra värde för området i form av nyinflyttning.

I planarbetet ska föreslagen bebyggelse bland annat studeras utifrån trafikbuller, risk, miljöfarlig verksamhet på närliggande fastighet och stadsbild.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT