

Handläggare
Erik Olsson
Telefon 08-508 27 167

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Självstarten 22 i stadsdelen Örby, Dp 2013–01446 (ca 30 bostäder och verksamhetslokal)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Anna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra cirka 30 bostadsrätter i ett flerbostadshus i Örby. Fastigheten ägs av Södertörnkyrkan. På fastigheten finns idag ett kapell som inte längre används. Föreslagen bostadsbyggnad placeras i en L-form och är fyra respektive tre våningar hög för att harmonisera i skala mot befintlig bebyggelse. Parkering ordnas i ett garage. Planerade bostadsentréer samt verksamhetslokal mot Malmköpingsvägen bedöms bidra till att öka känslan av trygghet i det offentliga rummet. Planen ger förutsättningar för grön förgårdsmark och bostadsgård, för att anpassas till Örbys villastadskaraktär. Gestaltningen har anpassats genom materialval och utformning.

Plansamråd hölls under februari/mars 2019. Viktiga frågor under samrådet har varit skyddsåtgärder kopplade till avståndet mot Huddingevägen som är sekundärled för farligt gods, dagvattenhantering, markföroreningar samt kulturmiljö. Inför granskning bearbetades förslaget med avseende på gestaltning, byggnadshöjd, skyfallshantering samt fördjupade studier kring markföroreningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer mot bakgrund av fördjupade utredningar och bearbetningar att planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: Planbeskrivning, Plankarta, Granskningsutlåtande (GDPR version)

UTLÅTANDE

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för cirka 30 bostäder i flerbostadshus. Bostadshuset placeras i en L-form mot korsningen Malmköpingsvägen/Västermovägen så att en skyddad innergård skapas. För att bidra till en mer levande, stadsmässig och trygg gatumiljö utmed Huddingevägen föreslås bostadsentréer mot gata samt en verksamhetslokal i bostadshusets bottenvåning mot gatukorsningen. Vidare har planen givits förutsättningar för en grön förgårdsmark och bostadsgård, för att anpassas till befintlig villastadskaraktär. Förslaget innebär att parkering löses i ett parkeringsgarage under bostadsbyggnaden.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger söder om korsningen Malmköpingsvägen-Västermovägen i stadsdelen Örby, cirka 15 meter från Huddingevägen. Planområdet utgörs av fastigheten Självstarten 22 och omfattar cirka 1700 m².



Karta som visar planområdets avgränsning i svart markering.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan antogs 1947 och tillåter bostäder i två våningar och inredd vind med en maximal höjd på 4,5 meter för 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 meter.

Markägoförhållanden

Fastigheten som utgör planområdet ägs av Södertörnkyrkan.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är Huddingevägen ett utpekat framtida urbant stråk för att uppnå målet om ”en sammanhängande stad” samt ”en god offentlig miljö”. En av strategierna i översiktsplanen är att staden ska tillvarata goda initiativ från aktörerna på marknaden och på så sätt möjliggöra för kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden.

Malmköpingsvägen och gamla Huddingevägen är även utpekat som ett lokalt samband för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Riksintressen

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

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Örby är en villastadsdel som successivt förtätats men trots det bevarat sin småskalighet och sin varierade bebyggelse med inslag från hela 1900-talet. Genom Örby löper Gamla Huddingevägen vilken till stor del kantas av flerbostadshus i två till tre våningar uppförda på 1940-, 1950- och 1960-talet. I gamla Huddingevägens förlängning löper Malmköpingsvägen vidare österut parallellt med Huddingevägen (väg 226). Längs med Malmköpingsvägen återfinns inslag av flerbostadshus och verksamheter som har direktkontakt med gatan vilket inger en känsla av stadsmässighet. Den varierande bebyggelse-topologin utmed gatan bidrar till att definiera en högre täthet i riktning mot Örby centrum.

Kvarteren söder om planområdet är av typisk villastadskaraktär. Husen omges av frukt- och villaträdgårdar där villabebyggelsen generellt är oregelbundet placerad en bit in från gatan. Detta inslag återfinns även utmed delar av Malmköpingsvägen.

Kulturmiljö

Självstarten 22 är idag bebyggd med ett kyrkokapell, kallat Örbykyrkan Filadelfia. Kapellet har inte använts av församlingen sedan 2011. En kulturhistorisk konsekvensanalys (Tyréns, 2018) har tagits fram under planarbetet i syfte att inventera och utreda hur kulturmiljövärdena kommer att påverkas i och med förslag till ny detaljplan för Självstarten 22.

Exteriört förändrades byggnaden 1983 då kyrkan tilläggsisolerades, försågs med träpanel samt fick en ny entrétillbyggnad. Byggnadens

exteriör karaktäriseras idag till stor del av 1980-talets renovering och tillbyggnad och saknar den tidigare mer utpräglade karaktären av en frikyrka. Vid Stadsmuseets inventering av Örby 1978 pekades kapellet ut som "Bebyggelse som kräver kulturhistorisk bevakning". Stadsmuseet anser att byggnaden, trots sina förändringar, fortfarande har ett kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Under 2018 färdigställdes en dubbelriktad cykelbana, Huddingestråket, längs Malmköpingsvägen förbi planområdet. Cykelbanan har en bredd på 3,25 meter. Närmast planområdet återfinns befintlig gångbana och trottoar.

Närmaste busshållplats ligger cirka 200 meter från planområdet. Denna hållplats trafikeras av bussar till Gullmarsplan och Liljeholmen med en restid på 15–20 minuter och för att ta sig dit kan fotgängare använda trottoar längs Malmköpingsvägen. 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 cirka 1,5 km från planområdet.

På Malmköpingsvägen är biltrafiken enkelriktad mot nordost. Planområdet angränsar även mot Västermovägen, en dubbelriktad kvartersgata. Västermovägen och Malmköpingsvägen ansluter i sin tur till det övergripande vägnätet genom Gamla Huddingevägen och Huddingevägen. Kantstensparkering utmed Västermovägen och Malmköpingsvägen är inte tillåten.

Planområdet har god tillgänglighet då det är relativt flackt och ligger i direkt anslutning till Huddingestråket och två kvartersgator. Dock saknas angränsningsmöjligheter för fordonstrafik utmed Malmköpingsvägen.

Miljö

På grannfastigheten Vevstaken 29 finns idag en tvätteriverksamhet (ej kemtvätt). Det finns dock indikationer om att kemtvättsverksamhet tidigare har bedrivits inom fastigheten.

Enligt luftföroreningskartor från SLB klaras normvärden och miljökvalitetsmål för både partikelhalt (PM10) och kvävedioxidhalt med god marginal inom hela planområdet bortsett från en liten del. Det enda som inte klaras är miljökvalitetsmålet för årsmedelhalt av PM10 som överskrids på en smal remsa närmast Huddingevägen. Stadsbyggnadskontoret anser att planområdet med hänsyn till luftkvalitet är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Bullerplank finns längs med Huddingevägen i höjd med planområdet för att avskärma bostadsområdet från trafikbullret. Miljöförvaltningens bullerkartering visar att planområdet närmast Huddingevägen delvis är utsatt för trafikbullernivåer över 60 dBA. Lastplats och fläktar tillhörande tvätteriverksamheten på motstående sida Västermovägen kan vara en potentiell bullerkälla.

Vattenfrågor

Inom planområdet avrinner vatten i nordvästlig riktning mot Malmköpingsvägen. Planområdet ligger inom recipienten Magelungens avrinningsområde. Vattnet från planområdet avleds idag i ledningsnät via kombinerade ledningar till Henriksdals reningsverk och sedan ut i Saltsjön. Saltsjön benämns av länsstyrelsen som vattenförekomsten Strömmen, vilken alltså är den egentliga recipienten.

Planområdets västra del, utmed Malmköpingsvägen, riskerar enligt Stockholms stads skyfallsmodellering att översvämmas vid ett skyfall. Översvämmat område utgör en mindre del av en lågpunkt i Malmköpingsvägen. Mängden vatten och det maximala vattendjupet är begränsat till cirka 0,4 meter inom planområdet. Längre söderut längs Malmköpingsvägen finns ett område där vattenmassor med ett vattendjup om 0,5-1 meter riskerar att bli stående vid skyfall.

Markförhållanden

Planområdet ligger i ett område med postglacial lera. De geotekniska förutsättningarna har utretts under planarbetet. Utredningen har tittat på grundläggningsförutsättningar och kommit med förslag på grundläggningsprinciper. Under byggskedet måste schaktanvisningar efterföljas, om inte detta är möjligt på grund av begränsat utrymme ska spontkonstruktion användas mot Självstarten 3. Ingen risk för ras och skred föreligger efter planerat byggskede. Stadsbyggnadskontoret bedömer att marken är lämplig för bostadsbebyggelse.

Riskfrågor

Nordväst om fastigheten passerar Huddingevägen (väg 226) vilken utgör sekundär transportled för farliga godstransporter. Huddingevägen ligger på ett avstånd om cirka 15 meter från vägkant till fastighetsgräns Självstarten 22. Huddingevägen ligger cirka 1 meter lägre i terrängen än planområdet.

Trygghet

Resultatet från Stockholms stads trygghetskarta 2016 i Örby visar att både män och kvinnor är oroliga för att vistas på närmaste tunnelbanestation/pendeltågsstation.

Service, idrott och kultur

Närmaste kommersiell service, med bland annat dagligvaruhandel, återfinns kring Örby centrum utmed Gamla Huddingevägen, cirka 600 meter från planområdet.

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

Teknisk försörjning

Planområdet ligger i anslutning till kommunala ledningssystem för el, tele och VA.

Planförslaget

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör cirka 30 bostäder i ett L-format flerbostadshus. Byggnaden ska placeras med fyra till fem meters förgårdsmark mot Malmköpingsvägen och Västermovägen och är fyra respektive tre våningar hög. I hörnet vid korsningen Malmköpingsvägen/Västermovägen ska en verksamhetslokal med större fönsterpartier finnas. Bostadsentréer till bottenvåningens lägenheter och verksamhetslokalens huvudentré ska placeras mot gata. Parkeringsgarage möjliggörs under bostadsbebyggelsen och under delar av bostadsgården. Antalet parkeringsplatser i garaget blir totalt 19 stycken vilket tillsammans med föreslagna mobilitetsåtgärder resulterar i att parkeringstalet därmed blir 0,61 parkeringsplatser per lägenhet. Antalet cykelparkeringsplatser blir 2,8/lägenhet eller totalt 88 stycken (i garage och på förgårdsmark).



Situationsplan över möjlig utformning av bebyggelseförslaget (Reierstam Arkitektur, 2019).

Byggnadens L-form skapar förutsättningar för en skyddad och privat innergård och ger även möjlighet att utforma genomgående lägenheter med tillgång till skyddad och tyst sida.



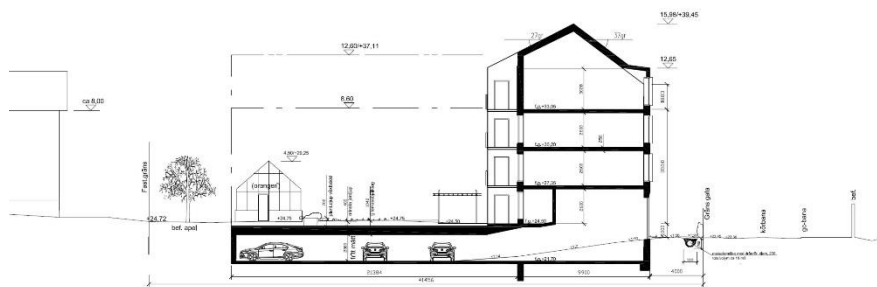
Korsningen Malmköpingsvägen/Västermovägen med lokal i bottenvåningen, vy mot sydväst (Reierstam Arkitektur 2019).



Vy utmed Västermovägen mot norr (Reierstam Arkitektur, 2019).

Förgårdsmarken mellan bebyggelsen och gatan är ett tydligt karaktärsdrag i Örby då mark för detta finns reserverad i stadsplanen från 1947. Mot Malmköpingsvägen har byggnaden tre stycken entréer från gatan till lägenheter på bottenplan. Entré till övriga bostadslägenheter sker via en trapphusentré mot Malmköpingsvägen och en trapphusentré mot gården (röda pilar i situationsplanen på s.8). Byggnadens fasader utformas med

varierande material som mot Malmköpingsvägen accentuerar byggnadens vertikalitet. Fasadmateriel mot omkringliggande gator ska vara puts och rött tegel.



Sektion som visar föreslagen bebyggelse med intilliggande bostadshus (Reierstam Arkitektur, 2019).

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Stockholm är en växande stad med hög befolkningsökning. Ett högt bostadsmål innebär att alla delar av staden är föremål för bostadsplanering. Det aktuella projektet bidrar till stadens bostadsförsörjning samt till att skapa goda boendemiljöer.

Kulturmiljö i en växande stad

Örby villastad karaktäriseras av en bebyggelsestruktur med låg densitet, generös förgårdsmark och maximalt två- till trevåningshus, samt en mångfald av arkitektoniska stilar och uttryck. Planförslaget har anpassats till den omgivande karaktären genom förgårdsmark och materialval och utgör ett samtida tillskott.

En rivning av befintligt kapell innebär att befintliga byggnadshistoriska värden går förlorade. En invändig anpassning av byggnaden till ny användning skulle medföra krav på återställande och anpassning som inte bedöms som rimliga utifrån byggnadens nuvarande kulturvärde.

Kapellet och bevarandet av platsens kulturhistoriska betydelse bör sättas i relation till bostadsbehov och stadens ambitioner att utveckla ett urbant stråk utmed Huddingevägen. En omvandling av platsen enligt planförslaget ligger i linje med stadens långsiktiga mål och behöver beakta områdets karaktär och ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena för att skapa en god helhetsverkan.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Det planerade flerbostadshuset kommer att bidra till att Malmköpingsvägen aktiveras vilket är i linje med stadens strävan efter mer stadslika och sammanhängande områden. Genom att skapa en verksamhetslokal och bostadsentréer direkt från bottenvåningen mot gatan bidrar projektet till ett tryggare offentligt rum, vilket även stärker stråket längs Malmköpingsvägen där många idag rör sig till fots och på cykel.

Föreslagen bostadsgård med plats för lek ger mindre barn en lekmiljö som skyddas mot trafikbuller. Villaområdet och närliggande stråk erbjuder de större barnen möjlighet att på egen hand ta sig till platser för lek och samvaro.

Trafik och mobilitet

Planförslaget bedöms bidra till att det nya prioriterade cykelstråket kommer att upplevas tryggare än i dagsläget. Närheten till stråket tillsammans med de mobilitetsåtgärder som föreslås, i form av exempelvis lådcykelpool, skapar goda förutsättningar för boende att välja andra färd sätt än bil.

Då ny stomlinje för buss längs Huddingevägen utreds är bostadsutveckling inom planområdet i linje med stadens mål om en kollektivtrafik som kopplar samman. Konsekvenserna för biltrafik och parkering bedöms sammantaget bli små eller försumbara.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggnadens gestaltning bidrar till att villastadskaraktären från Örby villastad återspeglas längs Malmköpingsvägen. Detta sker främst genom materialval, begränsning av antalet takkupor, obruten takvolym mot Malmköpingsvägen samt ett visuellt släpp mot Västermovägen. Detta släpp ska få den L-formade byggnadsvolymen att upplevas som två stycken byggnadskroppar, vilket effektivt bedöms bryta ned skalan på bebyggelsen.

Under planarbetet har skuggstudie tagits fram. Den visar att grannfastigheter kommer att få bibehålla goda ljusförhållanden på sina respektive gårdar och uteplatser.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms bidra till en grön innergård och en grönare förgårdsmark.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I och med de föreslagna dagvattenåtgärderna bedöms inte planförslaget påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Näringsämnen eller förorenande ämnen som planförslaget medför endast är marginella.

Risikoförebyggande åtgärder har förts in som planbestämmelser i plankartan. Kontoret bedömer att de är tillräckliga och står i proportion till den förändring av staden som föreslås samt till den risk som föreligger med fokus på de mest sannolika olyckstyperna.

Två markundersökningar har genomförts under planarbetet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att marken är lämplig för bostäder då påträffade föroreningar kan avlägsnas i samband med byggnation och att ingen risk för vidare spridning föreligger.

Under planarbetet har en geoteknisk utredning tagits fram. Kontoret bedömer att ingen risk för ras och skred föreligger och att planområdet därmed är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Teknisk försörjning

Planförslagets genomförande innebär anslutning till kommunalt nät för VA, tele, el och värme. Avfallshantering föreslås ske i nedgrävda sopkasuner längs Västermovägen samt i miljörum i byggnadens garageplan.

Planprocess

Process

Planen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Samråd genomfördes mellan 2019-02-12 och 2019-03-26 med samrådsmöte på Örby bibliotek 2019-03-04. Samrådshandling visades på Örby bibliotek, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Planförslagets granskningshandling visades i FYRKANTEN och på stadsbyggnadskontorets hemsida mellan 2019-09-18 och 2019-10-09.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 22 yttranden. Några tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak. De synpunkter som framfördes gällde gestaltning, byggnadshöjd, geoteknik, dagvatten, markföroreningar och risk kopplats till led för farligt gods.

Efter samrådet arbetades förslaget och de flesta synpunkter tillgodosågs. Byggnadshöjden mot Västermovägen sänktes en

våning, ytterligare markundersökning utfördes liksom kompletteringar med avseende på skyfallshantering och riskutredning. De synpunkter som inte tillgodosågs var önskemål om breddning av förgårdsmarken, erinran mot rivning av kapellbyggnaden och utökning av planförslagets antal parkeringsplatser.

Under granskningen inkom åtta yttranden varav flertalet tillstyrkte planförslaget men ett fåtal framförde synpunkter rörande risk, buller och geoteknik. Efter granskning genomfördes mindre revideringar i form av förtydliganden i planbeskrivningen. Plankartan kompletterades med två stycken planbestämmelser, en om obrännbar fasad och en om genomgående lägenheter. Stadsbyggnadskontoret anser inte att dessa revideringar föranleder behov av en ny granskningsperiod.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen bebyggelse utgör ett positivt bidrag i Örby och längs Malmköpingsvägen. Projektet kommer att medverka till att gaturummet längs Malmköpingsvägen upplevs tryggare och mer stadslikt. Med ett tillskott av bostäder och en verksamhetslokal på platsen samt entréer mot gatan ökar möjligheterna att skapa ett välbefolkat stråk längs Malmköpingsvägen under fler av dygnets timmar.

Avvägningar mellan inkomna synpunkter och stadens bostadsmål har gjorts. Förslaget har tagits fram utifrån behovet av bostäder sammanvägt med platsens övriga förutsättningar. Hänsyn har tagits till behovet av att säkerställa en hälsosam och attraktiv boendemiljö, väl gestaltade offentliga rum samt möjligheten att bidra till en tryggare och mer sammanhållen stadsbebyggelse, i enlighet med översiktsplanens intentioner. Under planarbetet har utredningar gällande dagvatten, markföroreningar, kulturmiljö, buller och risk fördjupats och avvägningar gjorts. Stadsbyggnadskontoret bedömer mot bakgrund av dessa utredningar och avvägningar att planområdet är för bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT