

Granskningsutlåtande bilaga - sammanfattning samrådssynpunkter remisser och yttranden GDPR.

Detaljplan för Självstarten 22 i stadsdelen Örby,
Dp 2013-01446

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	10
Övriga remissinstanser	15
Sakägare enligt fastighetsförteckning	18
Övriga, ej sakägare	18

Sammanfattning

Planförslaget var på samråd 2019-02-12 - 2019-03-26. Under samrådet inkom 20 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller byggnadshöjd, gestaltning, markföroreningar, risk och dagvattenhantering. De flesta sakägare och övriga närboende som framfört synpunkter önskade att byggnadshöjden skulle sänkas, gestaltningen arbetas om och att parkeringstalet skulle ses över.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet studerades följande frågor vidare i det fortsatta planarbetet: byggnadshöjd, utformning, markföroreningar, risk och dagvattenhantering. Kontoret föreslog inför granskningen att förslaget ändrades så att byggnadshöjden mot Västermovägen sänktes en våning, gestaltningen renodlades samt planbestämmelser för att förebygga risker kopplade till farligt gods på Huddingevägen

Stadsbyggnadskontoret

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

tydliggjordes i plankartan. Även utredning om markföroreningar fördjupades för att säkerställa markens lämplighet.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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 både 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 genom ett parkeringsgarage under bostadsbyggnaden. Dagvatten ska fördröjas och renas på tomten. Marken inom planområdet ägs av Södertörnkyrkan.

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

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-02-12 - 2019-03-26. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även på stadsdelsförvaltningen Årsta-Enskede-Vantör, Slakthusplan 8A, på Örby bibliotek, Gamla Huddingevägen 425 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Bandhagen den 12 februari 2019. Samrådsmöte hölls 2019-03-04 på Örby bibliotek, Gamla Huddingevägen 425 där cirka 35 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Förslaget bedöms i stora drag överensstämma med översiktsplanen där Huddingevägen är utpekad som urbant stråk. Länsstyrelsen har i granskningsyttrande till översiktsplanen konstaterat att vägledning angående områdenas lämplighet ur ett hälso- och riskperspektiv saknas.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen kan komma att innebära att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa, säkerhet och till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Till nästa skede behöver ytterligare markundersökningar genomföras för att kartlägga utbredning av alifater som påträffats i grundvattnet samt säkerställa att det inte finns klorerade lösningsmedel inom planområdet. Utifrån nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om markanvändningen kan ändras utan risk för människors hälsa.

Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen behöver se över planens utformning och regleringar i plankartan med hänsyn till bullersituationen på platsen och närheten till farligt godstransporter på Huddingevägen. Både bullerskyddande och riskreducerandeåtgärder bedöms inte ha reglerats i tillräcklig uträkning i planförslaget för att planen ska kunna anses lämplig ur ett risk- och hälsoperspektiv.

Kommunen behöver tydliggöra hur översvämningensrisken med hänsyn till skyfall ska hanteras. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver ta fram en geoteknisk undersökning för planområdet samt bedöma markens lämplighet med hänsyn till risken för ras och skred.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Länsstyrelsen anser att ytterligare undersökningar inom planområdet behöver utföras för att säkerställa att de inte finns klorerade lösningsmedel från grannfastigheten. Kommunen ska

också undersöka utbredning av de alifater som hittats i grundvattnet i planområdet.

Utifrån kompletterande undersökningar behöver ny bedömning av eventuella risker för människors hälsa göras. Utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Om det visar sig finnas någon risk inom planområdet ska det i planhandlingarna framgå hur kommunen avser att säkerställa att människors hälsa inte påverkas negativt efter ändrad markanvändning.

Länsstyrelsen har även uppmärksammat att det i planbeskrivningen framgår att förorening har påträffats, men det anges inte om det påträffats i jord eller grundvatten. Kommunen bör förtydliga detta till nästa skede.

Länsstyrelsen vill även upplysa kommunen om att byggnadstekniska åtgärder inte bör vara en förutsättning för att boende och andra ska kunna vistas i planerad bebyggelse utan risk för hälsan. Detta eftersom sådana riskreduktionsåtgärder ställer stora krav på att teknikens funktion bibehålls under den tid föroreningssituationen kvarstår, vilket ofta är under en mycket lång tid. Vidare bör bedömningen av miljö- och hälsorisker vid förorenade områden utgå från såväl ett kort som långt tidsperspektiv för att inte eventuell framtida efterbehandling i samband med förslagen markanvändning ska försvåras.

Buller

I planbeskrivningen framgår att planförslaget utgår från att tre små hörnlägenheter förses med specialfönster för att uppnå god ljudkvalitet, vilket enligt Länsstyrelsen bedömning inte följer gällande trafikbullerförordning. För lägenheter om max. 35 kvm gäller att det vid bostadens fasad inte får uppgå högre bullernivåer än 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Det innebär att bostäder om max. 35 kvm inte får placeras så att någon fasad vid bostaden överskrider 65 dB(A). Länsstyrelsen bedömer således att utformning av genomgående lägenheter är en förutsättning för att klara gällande riktvärden för buller, detta har dock inte reglerats på plankartan.

Vidare framgår att en gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå möjliggörs på gården samt att denna uteplats behöver utrustas med tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet för att uppnå 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Det är otydligt om uteplatsen syftar till växthus som framgår på illustrationsbilder och om komplementbyggnader behöver utformas med ljudabsorbenter för att uppnå en utemiljö om 50 dB(A).

Till nästa skede behöver kommunen komplettera plankartan med bestämmelser som syftar till att en god ljudmiljö ska uppnås för bostäderna samt för uteplatser/balkonger. Detta kan bland annat göras med utformningsbestämmelse om genomgående lägenheter, komplementbyggnaders utförande samt restriktioner för anordnade av uteplatser och balkonger. Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller i de fall en detaljplan innehåller en eller flera bostäder. Planbeskrivningens avsnitt om buller bör därför kompletteras i detta avseende och bullersituationen på platsen bör förtydligas.

Transporter med farligt gods

Kommunen ska motivera och tydligt ta ställning till att planerad bebyggelse är lämplig med hänsyn till risken för olyckor med farligt gods på Huddingevägen i planbeskrivningen. Eftersom planförslaget medger bostäder som vetter mot Huddingevägen bedömer Länsstyrelsen att risken för att värmestrålning från en stor pölbrand på Huddingevägen kan leda till lägenhetsbränder. Riskutredningen utgår från antagandet att människor kan flytta sig från fönstren vid en sådan pölbrand vilket Länsstyrelsen inte anser är ett rimligt antagande eftersom olyckan kan ske nattetid. Kommunen behöver inför kommande planskede komplettera riskutredningen med beskrivning av så kallade worst case scenarier, inklusive konsekvenserna av olyckor med transporter av farligt gods på Huddingevägen som innebär många skadade och konsekvensavstånd som leder till påverkan på planerad bebyggelse.

Kommunen ska även undersöka och motivera att risken är acceptabel med hänsyn till risker förknippade med transporter av farligt gods klass 1 (explosiva ämnen och föremål) och 2.1 (brandfarlig gas). Konsekvensavstånden från olyckor med dessa ämnen är nämligen längre än avståndet mellan planerad bebyggelse och Huddingevägen. Med hänsyn till det korta avståndet till Huddingevägen från planerad bebyggelse anser Länsstyrelsen att kommunen ska beskriva och bedöma riskerna som är förknippade med farligt gods samt undersöka och motivera riskreducerandeåtgärder när det kommer till transporter med massexplosiva ämnen och brandfarlig gas.

Vidare anser Länsstyrelsen att planbestämmelsen m1 behöver ses över till nästa planskede. Planbestämmelsen hänvisar till planbeskrivningen och Länsstyrelsen anser därför att det inte är säkerställt att de riskreducerande åtgärder som krävs har reglerats på ett korrekt sätt i plankartan eller i tillräcklig utsträckning. Kommunen kan med fördel dela upp innehållet i planbestämmelsen

m1 i fler bestämmelser och anpassa och placera respektive bestämmelse inom den egenskapsgräns som bestämmelser ska omfatta och reglera.

Geoteknik

Länsstyrelsen anser inte att kommunen har klarlagt att planerad markanvändning är lämplig utifrån geotekniska aspekter. Bland annat saknas information om rådande grundvattenförhållanden och översiktliga geotekniska egenskaper i marken. Kommunen ska även beakta att de geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat.

Beaktat att planförslaget infattar större schaktarbeten för garage samt flervåningshus i ett lerområde anser Länsstyrelsen att kommunen ska utföra en geoteknisk undersökning av planområdet. Den geotekniska utredningen ska visa att planförslaget är ändamålsenlighet med hänsyn till skred och klargöra nödvändiga försäkringsbehov och restriktion.

Till nästa skede ska kommunen motivera att marken är lämplig för bostäder med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna på platsen och säkerställa att ras- och skred inte kan förekomma inom planområdet, i planbeskrivningen. Om nödvändigt ska restriktioner eller åtgärder som krävs för att marken ska vara lämplig för planerad bebyggelse regleras i plankartan.

Översvämning

Planerad dagvattenlösning med ett dike längs Malmköpingsvägen korsar den planerade garage nerfarten till flerbostadshuset, vilket framgår i figur 3 (s.24) i Rapport om dagvatten utredning för projektet Kv. Självstarten. Länsstyrelsen kan inte se hur denna lösning är tänkt att fungera utan att riskera översvämma garagednfarten som enligt illustrationer sticker ut från fasaden till trottoaren. Detta lämnar ingen plats över för planerat dike. Det förslagna diket vid Malmköpingsvägen ska enligt dagvattenutredningen vara minst 125 cm brett och 20 cm djupt. Länsstyrelsen bedömer att diket funktion kan komma att ha en viktig betydelse för att hantera skyfallsregn. Med hänsyn till risken för översvämning behöver kommunen i planbeskrivningen förtydliga diket utformning samt samspel i övrigt med detaljplanen och byggnadens utformning. Kommunen bör även visa var vattnet tar vägen i händelse av ett 100-års regn med klimatfaktor.

I planbeskrivningen framgår att det finns flera tänkbara lösningar för att förbygga översvämningsskador på byggnaden. Som exempel nämner kommunen höjdsättning av rampkrön och utformning av

garaget. Länsstyrelsen kan inte värdera nytta av dessa åtgärder då de anses för generella.

Till nästa skede ska kommunen tydliggöra för hur översvämningsrisken med hänsyn till skyfall ska hanteras. Kommunen ska visa att planerad utformning är lämplig med hänsyn till hundraårsregn med klimatfaktor. Nödvändiga restriktioner och åtgärder ska finnas beskrivna i planbeskrivningen och medtagna på plankartan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Under förutsättningen att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs anser Länsstyrelsen att kommunens bedömning av påverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna är rimlig.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att texten i dagvattenutredningen angående servisanslutningar för fastigheten (s. 12) är förvirrande. Den inleds med att det idag finns separata spill- och dagvattenanslutningar och sedan handlar hela stycket om att det finns två kombinerade spill/dagvattenservispunkter i gatorna.

Rådgivande synpunkter

Kulturmiljö

Planförslaget bryter mot den bebyggelsestruktur som karaktäriserar området genom att två, i vinkel sammanbyggda huskroppar byggs längs med Malmköpingsvägen och Västermovägen. De förses med förgårdsmark men den är smalare än förgårdsmarken till omgivande fastigheter. Med hänsyn till kulturvärdena i området kan kommunen se över om den tillkommande bebyggelsen möjligen kan anpassas till den befintliga strukturen genom att byggnaderna bryts upp och placerar på större avstånd från gatorna.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Storstockholms Brandförsvär

Hantering av olycksrisker

Närheten till Huddingevägen som är sekundär transportled för farligt gods föranleder ett antal åtgärder. Tre av åtgärderna finns reglerade i plankarta i form av skyddsbestämmelse m1, redogjort i planbeskrivning. Det är oklart vilket avstånd som uppnås mellan bebyggelsen och vägen och varför övriga åtgärder ej tas med som planbestämmelse. SSBF önskar att detta tydliggörs så att kommunens ställningstagande av acceptabel risk tydligt framgår.

Möjlighet till räddningsinsatser

Planen förefaller ha tagit hänsyn till frågor gällande vår framkomlighet och de boendes utrymningsmöjligheter. Lägenheter planeras vara genomgående, med möjlighet till uppställning av höjdfordon på Malmköpingsvägen och Västermovägen.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra mot detaljplanen.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen men inkommer med information om CNS-utrustning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Miljö

Stadsbyggnadskontoret har utrett utbredning av alifater och klorerade lösningsmedel vidare genom fler borrhälsningar och en fördjupning av den miljötekniska undersökningen (VAP, 2019). I resultatet från den fördjupade undersökningen drar kontoret slutsatsen att de påträffade föroreningarna på grannfastigheten Vevstaken 29 och på Självstarten 22 lätt kan avlägsnas eller inte bedöms påverka Självstarten 22 på ett sätt som gör marken olämplig för bostadsändamål.

Föreslagna slutsatser och åtgärder har stämts av med tillsynsmyndigheten för hälso- och riskfrågor. Kontoret har i planbeskrivningen även förtydligat var förorening har påträffats. Stadsbyggnadskontoret har diskuterat förebyggande av hälsorisker kopplade till markföroreningar med förändrade framtida grundvattenflöden med tillsynsmyndigheten. Gemensamt har beslutats att detta är en för omfattande och komplex fråga för att utreda i detta skede.

Buller

Förslagens planlösningar har reviderats så att alla lägenheter nu uppfyller bullerriktlinjerna. Bullerutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om industri/fläktbuller och risk för vibrationer samt med ett förslag på lösning för tyst uteplats.

Farligt gods

Stadsbyggnadskontoret har kompletterat riskutredningen med undersökning och motivering av planförslagets lämplighet med avseende på transporter av farligt gods klass 1 (explosiva ämnen och föremål)(Brandskyddslaget, 2019).

Kontoret har förtydligat i planbeskrivningen hur staden arbetar med riskutredningar och Worst case-perspektivet.

Avstånd mellan ny bebyggelse och Huddingevägen har förtydligats i planbeskrivningen.

Riskreducerande åtgärder har förts in på plankartan och ersatt hänvisning till avsnitt i planbeskrivningen.

Dagvatten och MKN

Ett kompletterande PM om översvämningsrisken med hänsyn till skyfall har tagits fram (Sweco, 2019). Stadsbyggnadskontoret har i planbeskrivningen tydliggjort hur översvämningsrisken på fastigheten ska hanteras och planförslaget har även justerats med avseende på detta. En utformningsbestämmelse gällande garaget har lagts till för att förebygga negativ påverkan på bygganden i händelse av översvämning i garaget.

Illustration och text angående utvalda principlösningar för dagvatten har förtydligats i planbeskrivningen.

Geoteknik

Kontoret har bilagt geoteknisk utredning för att tydliggöra risk för ras, skred och erosion samt byggtekniska åtgärder som kommer att vidtas för att förebygga dessa risker.

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret har reviderat förslaget med hänsyn till villastadens karaktär. Planbestämmelse som reglerar ett släpp längs Västermovägen har lagts till i plankartan. Detta släpp ska bidra till att den L-formade byggnaden upplevs som två separata byggnadskroppar istället för en.

Kontoret bedömer att fyra till fem meters förgårdsmark innebär att erforderlig nivå av hänsyn till villastadskaraktären tas i detta läge längs Malmköpingsvägen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Det befintliga avtalsservitutet för servisledning till förmån för Självstarten 6 regleras inte tillräckligt utförligt i planförslaget. Redogörelsen under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” (s.28) citerar delvis texten i servitutsavtalet från 1967 men syftar ju på de förutsättningar som gällde vid den tidpunkten, och skrivningarna låter sig därför inte ”återanvändas” här.

Den nya planen innebär ju, som planförslaget ser ut i det här skedet, att den del av Självstarten 22 där servisledning ligger idag helt byggs igen (inklusive källare/garage) vilket innebär att ledningen behöver flyttas. Denna fråga behöver utredas vidare och regleras innan planen antas.

Beskrivningen i avtalsservitutet om att förmånsfastigheten (Självstarten 6) ska svara för extra kostnader med anledning av nybyggnation syftar på den byggrätt som gällde när avtalet ingicks och kan inte tillämpas oförändrad i den nya detaljplanen med dess avsevärt mer omfattande byggrätt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att:

1. Lägenhetsutformningar delvis ändras så att samtliga bostäder i planprojektet klarar förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
2. Risken för markföroreningar utreds vidare.

Motivering

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är, i en sammanvägd bedömning, positiv till detaljplanen och tillstyrker denna, under förutsättning att lägenhetsutformningar delvis ändras så att samtliga bostäder i planprojektet klarar förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och att risken för markföroreningar utreds vidare. Nämnden noterar att planförslaget innehåller en specialfönsterlösning för buller som inte uppfyller gällande regelverk samt att den miljötekniska markundersökningen indikerar att klorerade lösningsmedel kan förekomma.

Buller och vibrationer

Planförslagets specialfönsterlösningar för tre mindre lägenheter svarar enligt nämnden varken mot trafikbullerförordningen eller mot stadens vägledning för buller. För att planen ska klara gällande

riktvärden och följa stadens vägledning föreslår nämnden en omDispositionering av lägenheternas utföranden. Som kompensation för dessa bostäders likafullt bullerutsatta situation föreslår nämnden att redovisad specialfönsterlösning samtidigt bör kunna användas. Bullerredovisningen bör i det fortsatta planarbetet kompletteras med en redogörelse för maximala bullernivåer samt var någonstans på gården som en bullerskyddad uteplats kan ordnas, inklusive hur den lokala bullerskyddsåtgärden för uteplatsen ska utformas. Även risken för fläktbuller från intilliggande tvätteriverksamhet bör studeras och redovisas.

Risken för vibrationsstörningar från vägtrafik till kommande bostäder bör uppmärksammas och hanteras i den fortsatta planeringen då marken inom föreslaget planområde utgörs av lera. Frågan om risken för vibrationer väcktes i miljöförvaltningens underlag för miljö- och hälsofrågor. En rekommendation är att säkerställa att vibrationer i färdigställda byggnader underskrider komfortriktvärdet 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Markföroreningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att frågan om markföroreningar med avseende på klorerade lösningsmedel ska undersökas vidare i den fortsatta detaljplaneringen. Klorerade lösningsmedel i marken kan utgöra en hälsofara för kommande boende.

Trafikkontoret

Gator

Trafikkontoret anser att gatusektionen längs Västermovägen innehåller en breddproblematik som riskerar att förvärras när fler bostäder och därmed ökade trafikflöden för alla typer av trafikslag tillkommer. Vägområdet är trångt och därmed begränsande för trafiksäkerhetshöjande åtgärder som ex. gångbanor för fotgängare. Trafikkontoret anser att lösningar för ökad trafiksäkerhet längs gatan bör studeras närmare i den fortsatta planprocessen.

Angöring och parkering

Det råder parkeringsförbud längs både Malmköpingsvägen och Västermovägen men angöring för hämtning och lämning till fastigheten föreslås ändå ske längs gatorna med hänsyn till den låga trafikintensiteten på gatorna, en avvägning som trafikkontoret anser vara rimlig.

Trafikkontoret ser positivt på tillskapandet av 20 parkeringsplatser i garage motsvarande ett parkeringstal om 0,6 platser per lägenhet

och att en god sikt vid utfart från parkeringsgaraget kan åstadkommas.

For cykel föreslås totalt 124 cykelplatser vilket motsvarar ett cykelparkeringstal om 4,33 någonting som också bör specificeras i planbeskrivningen.

Avfallshantering

Trafikkontoret anser att det är olämpligt med en uppställning av avfallsfordon närmast korsningen och att avfallsbehållarna bör placeras längre söderut på Västermovägen för att inte begränsa framkomlighet och sikt i korsningen.

Park och natur

Trafikkontoret efterfrågar förtydligande i planbeskrivningen avseende om minsta jorddjup för bjälklagsgård är rimligt och kommer att kunna säkerställas. Detta mot bakgrund av att marginalerna för minsta jorddjup anses mycket små.

Teknisk försörjning - dagvatten

Trafikkontoret efterfrågar tydligare beskrivning av hur dagvattenhanteringen ska fungera i planbeskrivningen.

I dagvattenutredningen står följande: "Det dagvatten som uppkommer på den del av gården som är placerad på bjälklaget kommer att kunna infiltrera i marklagret mellan garage och markyta. Detta har på skiss uppskattats till att vara ca 1 m. Med en porvolym på 15 % får vi då en fördröjningskapacitet på ca 55 m³. Detta är mer än tillräckligt för att fördröja det dagvatten som uppkommer här. I botten av marklagret bör dräneringsledning placeras." Enligt planbeskrivningen är djupet inte 1 m. Har denna yta då tillräcklig fördröjningskapacitet?

Enligt dagvattenutredningen ska genomsläppliga beläggningar användas. Vore bra om detta beskrevs i planbeskrivningen.

I dagvattenutredningen nämns öppna gräsbeklädda dagvattendiken vilka inte finns beskrivna i planbeskrivningen. Förtydligande kring hur dikena ska passa ihop med entréer, hårdgjorda ytor och in/utfart efterfrågas.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Beslut

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med stark erinran mot den föreslagna byggnadshöjden mot Västermovägen samt mot byggnadens föreslagna gestaltning.

Den aktuella fastigheten är idag bebyggd med ett kapell, ursprungligen uppfört 1929-30 men exteriört förändrat på 1980-talet då byggnaden fick en ny entrébyggnad, tilläggsisolerades samt försågs med stående träpanel. Enligt stadsmuseet har kapellet, trots förändringarna, fortfarande ett kulturhistoriskt värde. Med föreliggande förslag kan kapellet rivas och ett bostadshus i fyra våningar byggas.

Översiktsplanen utpekar Huddingevägen som ett urbant stråk för att uppnå målet om en sammanhängande stad samt en god offentlig miljö. Skönhetsrådet har inget att erinra mot detta men det krävs mer än att en enskild fastighetsägare önskar omvandla sin fastighet för att ett urbant stråk ska kunna skapas. Rådet efterfrågar därför en strategi för vad utvecklingen längs Huddingevägen och, som i föreliggande ärende, den parallellt liggande Malmköpingsvägen ska syfta till, vilka värden som ska skapas och vilka fastigheter som bör ingå i detta framtida stråk. Med det sagt ställer sig rådet dock inte negativt till en rivning av kapellet.

Skönhetsrådets uppfattning är således att det är möjligt att uppföra ett bostadshus men helst skulle rådet se en lamell på platsen. Så som det föreliggande förslaget är utformat har rådet en stark erinran vad gäller byggnadshöjden mot Västermovägen. Mot Malmköpingsvägen kan det nya bostadshuset bli en början på en mer stadsmässig bebyggelse, det urbana stråk som finns utpekat i ÖP, och den föreslagna byggnadshöjden är i detta läge inte ett problem enligt rådets mening. Västermovägen däremot präglas av en betydligt mer småskalig bebyggelse och rådet anser inte att det är möjligt att acceptera fyra våningar i detta läge. Enligt rådet bör detaljplanebestämmelserna avseende byggnadshöjden därmed sänkas för att anpassas till Västermovägens bredd och karaktär.

Skönhetsrådets andra erinran avser bostadshusets gestaltning. Enligt rådets uppfattning behöver volymen få en smäckrare och mindre eklektisk utformning. Det finns flerbostadshus i närmiljön som bör kunna tjäna som goda exempel vad gäller material och kulör samtidigt som gestaltningen måste präglas mer av enkelhet än för många och disparata arkitektoniska grepp som underlaget i planförslaget uppvisar.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinderfrågor
Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinderfrågor har inget att erinra mot detaljplanen.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning

Förvaltningen är positiv till planförslaget men efterfrågar särskild fokus på gestaltungsfrågor och skuggning i mötet mellan planförslagets storskaliga flerbostadshus och den omkringliggande villabebyggelsen.

Förvaltningen är positiv till att Örby förtätas med nya lägenheter och kompletterar Örby villabebyggelse med flerbostadshus. Förvaltningen anser att den föreslagna byggnaden passar väl in i det urbana stråk med riktning mot Örby centrum men har vissa betänkligheter kring hur byggnaden möter den bakomliggande villabebyggelsen. Förvaltningen önskar ett harmoniskt möte mellan det föreslagna storskaliga flerbostadshuset med enbostadshusen intill och att frågor som skuggning och stadsbild tas extra hänsyn till i den fortsatta planeringen.

Förvaltningen är dessutom positiv till att byggnaden förses med en publik lokal i bottenvåning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har i planbeskrivningen lagt till en skrivning om att avtal mellan Självstarten 22 och Självstarten 6 som reglerar avtalsservitut för servisledning enligt Lantmäteriets synpunkt måste finnas innan detaljplanen antas.

För svar på Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande angående buller och markföroreningar, se svar på Länsstyrelsens yttrande (s. 8-9).

Trafik

Stadsbyggnadskontoret har noterat den breddproblematik som Trafikkontoret påtalar i sitt yttrande och reviderat planförslaget för att öka trafiksäkerheten för fotgängare. Nytt planförslag möjliggör smal gångbana längs Västermovägen.

Stadsbyggnadskontoret har tydliggjort parkeringstal för cykel i planbeskrivningen.

Planförslaget har reviderats i enlighet med Trafikkontorets synpunkt på planerad uppställningsplats för hämtfordon för avfall. Uppställningsplatsen har flyttats och nytt avstånd till korsningen har stämts av med Trafikkontoret.

Dagvatten

Sektion över gården och dess bjälklag har förtydligats i planbeskrivningen i enlighet med Trafikkontorets synpunkt.

Plankartan har reviderats med avseende på högsta marknivå ovanför bjälklag garage för ökad byggbarhet med generösare jordmånsmarginal.

Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på dagvatten. Fördröjningsbehov och lösningsförslag har utretts och planbeskrivningen har kompletterats med en sektion över svackdikets möte med garagedfarten.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att genomsläppliga beläggningar i huvudsak ska användas vid nybyggnation av hårdgjorda ytor inom detaljplanen.

Utformning

Stadsbyggnadskontoret har noterat inkommen erinran mot projektets byggnadshöjd längs Västermovägen och har arbetat om förslaget i enlighet med synpunkt. Nytt förslag innebär att byggnadskroppen längs Västermovägen är tre våningar hög.

Stadsbyggnadskontoret har reviderat byggnadens gestaltning för att bättre anpassa förslaget till Örbys karaktär. Fasadens gestaltning har arbetats om och uttrycket har renodlats enligt synpunkt från Rådet till skydd för Stockholms skönhet. Nuvarande fasadutformning innehåller färre fasadmateriäl än i samrådsförslaget och utskjutande fönsterramar har tagits bort.

Övrigt

Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkt angående att ett helhetsgrepp över miljön kring och tar med den inför kommande arbete med strategisk planering och detaljplaner i närområdet.

Stadsbyggnadskontoret har gjort skuggstudier för att försäkra sig om att planförslaget inte innebär stora olägenheter för grannar i form av skuggade gårdar och uteplatser.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall AB - Vatten

Vattenförsörjning

Den befintliga vattenservisen i Västermovägen har för låg kapacitet och behöver bytas till en ny med större kapacitet.

Spillvattenhantering

Nyttja befintlig spillvattenservis i Västermovägen, VG +22,42.

Dagvattenhantering

Dagvattenlösningar som presenteras i dagvattenutredningen
Dagvattenutredning för projekt Kv. Självstarten, Stockholm daterad
2018-11-15 ska efterföljas.

Stockholm Vatten och Avfall AB - Avfall

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det planeras för ett maskinellt insamlingssystem i form av bottentömmande behållare. Stockholm Vatten och Avfall förordar att det i fastigheten möjliggörs för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar. Insamling kan till exempel ske i kärl i miljörum eller i bottentömmande behållare.

Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallföreskrifter möjliggöra omhändertagande av hushållens grovavfall och får ej hänvisa de boende till kommunens återvinningscentraler för att kunna lämna detta.

För att bidra till att stadens mål om ökad matavfallsinsamling uppnås bör system för detta alltid finnas med vid nybyggnationer. Insamling kan ske både manuellt i kärl eller maskinellt genom t ex bottentömmande behållare.

Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen. Körbanan bör vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer.

Angöringsplats ska vara anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt. T ex kan lastplats eller parkeringsförbud upprättas för att säkerställa att övrig trafik kan framföras även under hämtning. Behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har inget att erinra mot detaljplanen.

Ellevio AB

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har följande synpunkter. Ellevio har ett 0,4 kV kabelstråk med tillhörande kabelskåp i gångbanan längs med Malmköpingsvägen. I Västermovägen finns befintlig 0,4 kV ledning längs med plangränsen. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av byggherre.

Hyresgästföreningen sydost
Markförhållanden

Vi förutsätter att en markundersökning genomförs för att fastställa eventuell halt av markradon och eventuell pah (klorerade lösningsmedel) m.m.

Avfallshantering

Behovet av kärl eller behållare för matavfall i kommande process ska beaktas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vatten

Stadsbyggnadskontoret har noterat Stockholm Vatten och Avfalls upplysningar om vattenservis och spillvattenservis i Västermovägen men inte justerat dagvattenutredningen till granskningsskedet då ändringen ansågs redaktionell.

Förutsättningar för att hantera dagvatten enligt stadens krav inom fastigheten finns och frågan om exakta lösningar för detta kommer att lösas i bygglovsskedet.

Avfall

Planförslaget har arbetats om med avseende på fraktioner för avfall. Miljörum för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar inryms nu i byggnadens garageplan. Insamling av grovavfall planeras kunna ske i miljörum i garageplan alternativt i container på tomten.

Planförslagets förslag till uppställningsplats för hämtfordon har flyttats och stämts av med trafikkontoret på Stockholms stad.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkt om matavfall och miljötänk i kommande process. Avfallshantering kommer att ske enligt Stockholms stads riktlinjer och ansvaret för hur denna bedrivs kommer att ligga på framtida fastighetsförvaltare.

Ledningar

Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkt från Ellevio AB om befintliga anläggningar och eventuella åtgärder i dessa.

Övrigt

Markens lämplighet för bostadsbebyggelse med avseende på eventuella halter av markradon kommer att säkerställas i bygglovsskedet.

För synpunkt om markundersökning för att fastställa halt av PAH se svar på Länsstyrelsens yttrande (s.8).

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Sakägare 1

Det planerade flerbostadshuset skiljer sig för mycket från omkringliggande bebyggelse med sina fyra våningar. De kompakta fasaderna mot gatorna avviker för mycket mot Örbys villastadskaraktär. Förgårdsmarken mot Västermovägen (4 m) stämmer inte med resten av gatan (7 m). Fasaderna med sina utskjutande fönsterramar och de olika fasadbeklädnaderna passar inte mot befintlig bebyggelse.

Sakägare 2

Den planerade huset är väl högt och ett vinkelhus gör att det blir ännu mera som en stor hög mur/avdelat mot bebyggelsen närmast på Västermovägen. Även klumpigt och stort på Malmköpingsvägen. Ett stort klumpigt huskomplex som kommer att sticka ut med sin storlek, hårdhet och kantiga fasad. Ett hus som delar av Örby och inte förtätar på ett inkluderande sätt. Västermovägen blir liksom bakom och bortkopplat från den nya planerade förtätningen av Örby. Jag anser att det skulle göra huset mycket mjukare i sitt uttryck och att den bättre skulle smälta in med omgivningen om huset sänktes en våning.

Fasaden på byggnaden är hård med de svarta ramar runt fönstren. Trappräcken till entréer är även de hårda i sitt uttryck.

Övriga, ej sakägare

Ej sakägare 1

Jag vill överklaga förslaget till en detaljplan för Dp Själavstarten 22 Västermovägen 64, Örby. Ett idiotiskt förslag. Att riva en kyrka måste vara förbjudet. Örbykyrkan ser helt förfallen ut och har skrotbilar på tomten. Södertörnkyrkan/Filadelfia har väl ett ansvar att sköta om kyrkan. Det här är under all kritik, man rör inte en kyrka, punkt slut.

Ej sakägare 2

Jag tycker förslaget är bra. Visserligen vill vi i Örby Villaförening att Örby ska bevaras som villasamhälle, men på Malmköpingsvägen ligger ju inga småhus, bara små flerfamiljshus, mest tvåvånings. Därför borde föreslagna huset kunna harmoniera med omgivningen.

Dock skulle det nog göra det bättre, om det byggdes med 3 våningar. Men 4 våningar kan försvaras också, av ekonomiska skäl.

Ej sakägare 3

Huset är alldeles för stort med sina fyra våningar. Det borde räcka med tre våningar eller att man bygger rad/parhus istället. Detta för att bevara områdets villakarakter. Trafiken i området kommer att öka. Det är redan nu svårt att parkera och även om det blir ett garage så behöver det inte betyda att de boende kommer att hyra p-plats där. Det är gamla rör och ledningar i området.

Ej sakägare 4

På utställningsskärmen står att synpunkter ska vara inne 4 mars, men det är förmodligen ett misstag, eftersom utställningen visas till 26 mars.

Planärendet

Negativt

Det planerade huset riskerar att bli överdimensionerat i höjd och volym i jämförelse med de befintliga husen. Det är för högt jämfört med övrig bebyggelse, 4 våningar. Även den yttre utformningen bryter av: man föreslår en fasad med flera olika material - spräckligt brunt tegel som grund, och på det fasader av gult tegel eller grön puts. En märklig blandning. Husen i området har annars klassiska neutrala betonggrunder och fasader med målat trä, puts eller tegel.

Den tänkta fönsteromfattningen är också egendomlig: svarta metallramar som tycks vara utanpåliggande. Det bryter av mot all övrig bebyggelse i Örby.

Positivt

Att huset föreslås byggas i L-form med en uteplats är mycket bra. Det liknar ett närliggande hus som har just en sådan uteplats, där man ofta ser de boende umgås.

Vid samrådet 4 mars framförde kommunens representanter att den tänkta nya byggnaden skulle kunna göra Malmköpingsvägen tryggare och livligare, med "fler ögon". Det är nog att hoppas på för mycket. Den delen av Malmköpingsvägen kan aldrig bli ett trevligt stråk, bl.a. därför att man bara kan bygga på den ena sidan av gatan.

Alternativ

På flera ställen i Örby finns radhus insprängda. Många människor trivs i radhus och man kan nå en hög utnyttjandegrad av

tomtmarken. Man skulle kunna bygga radhus i L-form eller t o m i fyrkant.

*Stadsbyggnadskontorets ställningstagande
Gestaltningen och byggnadshöjden har arbetats om enligt
Stadsbyggnadskontoret svar på sidan 15.*

*Kontoret bedömer att stadens mål om en växande stad och en
sammanhållen stad väger tyngre än ett bevarande av
kapellbyggnaden.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar önskemål om att ha kvar
kyrkoverksamhet i området. Då kontoret inte råder över denna
fråga hänvisas synpunktsgivaren vidare till Södertörnkyrkan.*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat att boende i området uttryckt
oro för ett lågt parkeringstal för bil i planförslaget. Parkeringstalet
i detaljplanen har räknats fram i enlighet med Stockholms stads
riktlinjer för gröna parkeringstal och projektet kommer i
bygglovsskedet därmed att förbinda sig till att vidta
mobilitetsåtgärder såsom exempelvis inrättande av bilpool.*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat att oro för att befintliga
ledningarna är gamla föreligger hos boende i området. Denna fråga
kommer att kontrolleras och hanteras av Stockholm Vatten och
Avfall när den nya bebyggelsen är klar och ett anslutningsärende
skapas.*