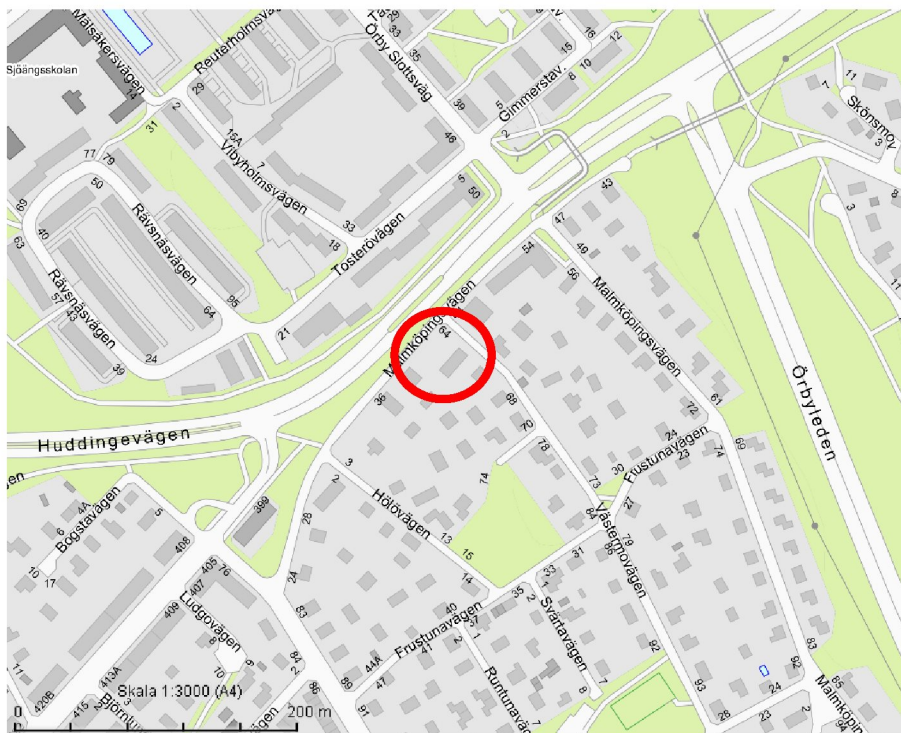


Laga kraft 2020-01-02**Planbeskrivning
Detaljplan för Självstarten 22 i stadsdelen
Örby, Dp 2013–01446****Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planprocess	4
Tidplan	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	6
Dagvatten och hydrologiska förhållanden	7
Landskapsbild/stadsbild	7
Befintlig bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull miljö	8
Offentlig service	10
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Jämställdhet	12
Störningar och risker	12
Planförslag	14
Ny bebyggelse	14
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	19
Gestaltungsprinciper	20
Konsekvenser	23
Behovsbedömning	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Kulturmiljö	23
Störningar och risker	26
Social hållbarhet	32
Tidplan	33
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Riskbedömning* (Brandkonsulten AB, 2017-03-14 rev 2019-11-08)
- *Dagvattenutredning* (Sweco, 2018-02-09 rev 2018-11-15)
- *PM Självstarten dagvatten* (Sweco, 2019-09-09)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Structor, 2018-09-19 rev 2019-09-10)
- *Trafikbullerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2018-12-19 rev 2019-06-11)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys* (Tyréns, 2018-09-28)
- *PM Geoteknik* (VAP, 2018-10-10)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Erik Olsson och Frida Andersson (konsult på Ramboll) samt kartingenjör José Sterling.

Planen har tagits fram i samarbete med exploatören Södertörnkyrkan och arkitekt på Reierstam Arkitektur.

Planens 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 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. 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.

Planprocess

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

Tidplan

Antagande	November	2019
-----------	----------	------

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger söder om korsningen Malmköpingsvägen-Västermovägen i stadsdelen Örby, cirka 20 meter från Huddingevägen. Planområdet utgörs av fastigheten Självstarten 22 och omfattar cirka 1700 m². Marken ägs av Södertörnkyrkan.



Karta med planområdet markerat med svart linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

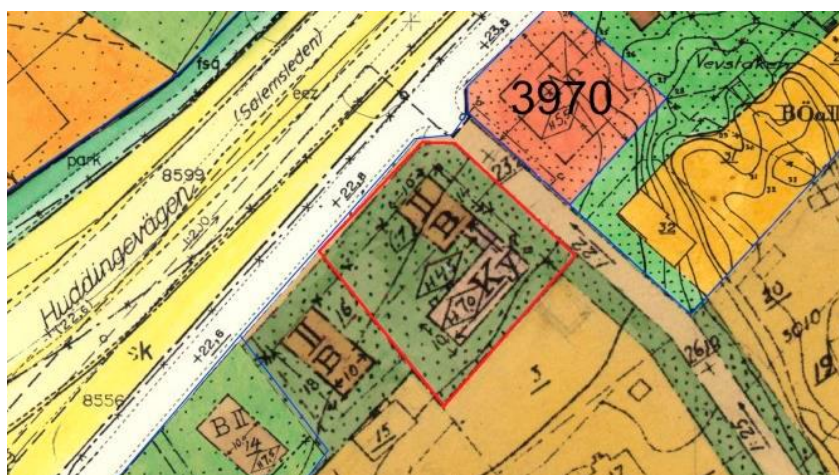
Enligt översiktsplanen är Huddingevägen ett utpekat urbant stråk för att uppnå målet om en sammanhängande stad samt en god offentlig miljö. En av strategierna i översiktsplanen är möjliggörandet av värdeskapande kompletteringar där staden ska tillvarata goda initiativ från aktörerna på marknaden och

möjliggöra kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden. Det kan handla om projekt som bidrar till stadsqualiteter som nya arbetsplatser, kommersiell och offentlig service samt välgestaltade offentliga rum.

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

Detaljplan

Gällande detaljplan antogs 1947 och 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.

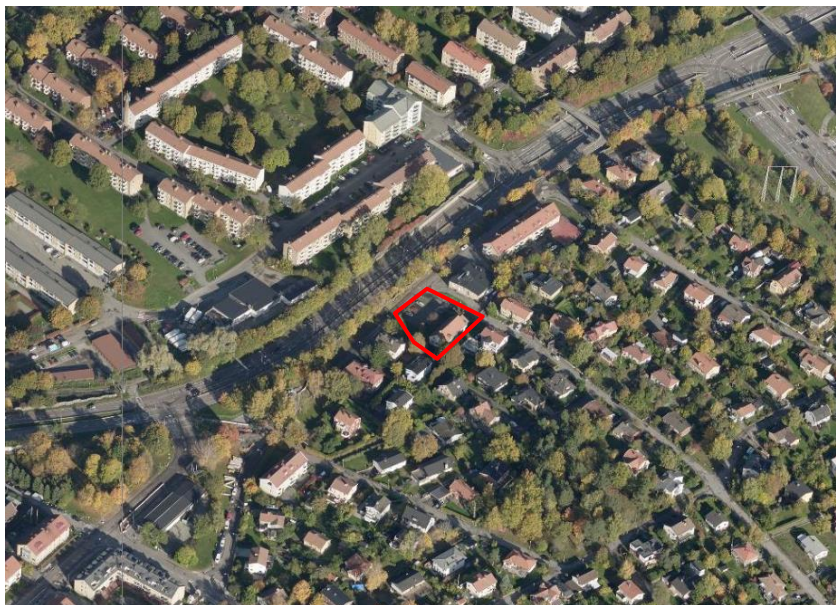


Gällande detaljplan med planområdet markerat i rött.

Riksintressen

Planområdet ligger cirka 20 meter från Huddingevägen som är ett riksintresse för kommunikation. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Huddingevägen.

Förutsättningar



Flygbild med ungefärligt planområde markerat i rött.

Natur

Mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet består till större delen av en gräsyta med fruktträd samt en grusad parkeringsyta närmast korsningen Malmköpingsvägen-Västermovägen. Markytans höjder varierar mellan cirka +25 m i tomtens sydöstliga delar, och sluttar mot nordost till +23,5 m intill Malmköpingsvägen.

Naturvärden

Planområdet bedöms enligt biotopkartan 2009 främst ha ett lokalt värde som livsmiljö för vanliga arter knutna till villa- och småhusträdgårdar. Området innehåller inga ”särskilt skyddsvärda träd” enligt Naturvårdsverkets definition.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s kartvisare för Jordarter 1:25 000–1:100 000 ligger Självstarten 22 i ett område med postglacial lera. Enligt tidigare borrhningar för energibrunnar inom området är lerans mäktighet cirka 2 meter (Structor, 2018).

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 (VAP, 2018). Stadsbyggnadskontoret bedömer att marken är lämplig för bostadsbebyggelse.

Markradon

Förekomst av markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför bygglov.

Dagvatten och hydrologiska förhållanden

Inom planområdet avrinner vatten i nordvästlig riktning mot Malmköpingsvägen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom recipienten Magelungens avrinningsområde. Då vattnet från planområdet avleds via ledningsnät är den egentliga recipienten dock Strömmen. Vattnet leds idag via kombinerade ledningar till Henriksdals reningsverk och sedan ut i Saltsjön. Saltsjön benämns av Länsstyrelsen som vattenförekomsten Strömmen.

Tabell 1 - Status och kvalitetskrav för recipienten Strömmen.

Strömmen	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Ej god kemisk status*
Kvalitetskrav	Måttlig ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus till 2021**

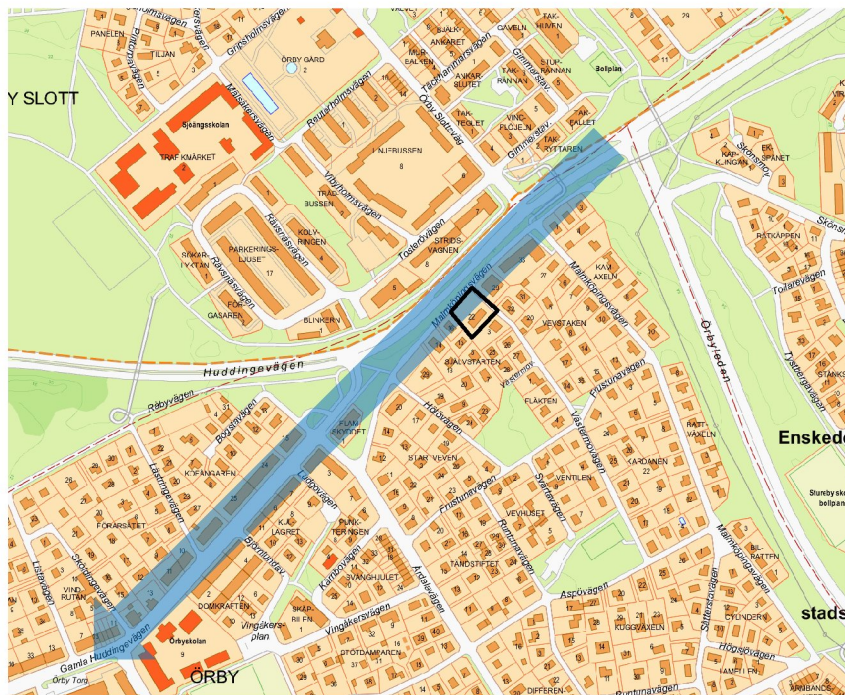
* Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), bly, antracen och tributyltenn.

** Undantag för antracen, bly och blyföreningar samt tributyltenn som har tidsfrist till 2027 (VISS 2017-10-19).

Landskapsbild/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. Även villastadskaraktären finns representerad utmed gatan genom mindre flerfamiljshus. Den varierande bebyggelsetopologin utmed gatan bidrar till att definiera en högre täthet i riktning mot Örby centrum.



Karta över Örby med Självstarten 22 markerat samt en illustrerad pil som visar stråket med stadsmässig bebyggelse.

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.

Befintlig bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull miljö

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 påverkas med förslag till ny detaljplan för Självstarten 22.

Örbykyrkan Filadelfia är en av två bevarade frikyrkobyggnader i Örby villastad. Örby har en lång tradition av frikyrkliga församlingar som huserat i olika lokaler i Örby med omnejd.

Kyrkobyggnaden

Kyrkokapellet uppfördes 1929/1930 och består av en rektangulär byggnad i en våning med sadeltak. Den ursprungliga byggnaden

var putsad och hade tidstypiska, spröjsade och kopplade tvåluftsfönster i 1930-talsstil. Gavelsidan och entrén mot Västermovägen hade ett rundat absidliknande vindfång med plåttak och en elegant svängd trappa med uppgång från båda ändar.



Baptistkyrkan innan renoveringen i slutet av 1970-talet, bild hämtad från Stockholms stadsmuseums inventering av Örby, 1978.



Örbykyrkan Filadelfia med huvudentré tillbyggd 1983 (Tyréns, 2018).

Exteriört förändrades byggnaden 1983 då kyrkan tilläggsisolerades, försågs med träpanel samt fick en ny entrétillbyggnad. Tillbyggnaden ersatte den ursprungliga entrén som var både mindre och tillförde byggnaden en del av dess kyrkokaraktär. Byggnadens exteriör karaktäriseras idag till stor del av 1980-talets renovering och tillbyggnad. Arkitekturen påminner om en föreningslokal av villatyp 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.



Örbykyrkan Filadelfia. Trappa utmed byggnadens långsida med predikantentrén t.v. och entrén till bostadsdelen t.h. I bilden syns en förvuxen berså (Tyréns, 2018).

Kvarvarande värdebärande karaktärsdrag:

- Tegeltak typiskt för 1900-talets första hälft.
- Ursprungliga fönster bidrar till husets läsbarhet med gestaltning från 1930-talet.
- Flerfärgade fönster i samlingssalen ger sakral karaktär och kan läsas som en årsring i byggnadens historia.
- Bevarade fruktträd och berså bidrar till platsens avläsbarhet, hur den använts och dess relation till omgivande villatomter med trädgård.
- Befintlig byggnadsvolym samt placering, fristående och indragen från gatan.
- Entré till bostadsdel.
- Bevarade invändiga detaljer: predikstolens- och podiets placering nedanför väggmålningen i samlingssalen, väggmålning, armaturer, träfönster (från 1970-talet) med flerfärgat glas likt ursprungliga, enkelt utformat plankgolv likt befintligt, befintlig takform och rummets volym samt ursprungliga dörrar.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom en radie av cirka 700 meter finns tre grundskolor, vara två stycken är F-9 och en är F-8. Inom samma radie finns även sju

stycken förskolor, den närmaste av dessa ligger cirka 400 meter från planområdet.

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Under 2018 färdigställdes en dubbelriktad cykelbana, Huddingestråket, längs Gamla Huddingevägen och Malmköpingsvägen. Cykelbanan löper längs med Malmköpingsvägen förbi planområdet. Cykelbanan, med en bredd på 3,25 meter, ligger bredvid ett enkelriktat körfält för biltrafik. Närmast planområdet återfinns befintlig gångbana och trottoar.

Kollektivtrafik

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. Från denna hållplats nås även Svedmyra, Bandhagen, Skärholmen och Älvsjö. För att komma till hållplats för buss mot Liljeholmen, Skärholmen och Älvsjö behöver gångbro över Huddingevägen passeras. 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.

Gatunät, fordonstrafik och parkering

Utmed Malmköpingsvägen är trafiken enkelriktad för biltrafik. Körriktningen är 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.

Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet då det är relativt flackt och ligger i direkt anslutning till Huddingestråket och två

kvartersgator. Dock saknas angoringsmöjligheter för fordonstrafik utmed Malmköpingsvägen.

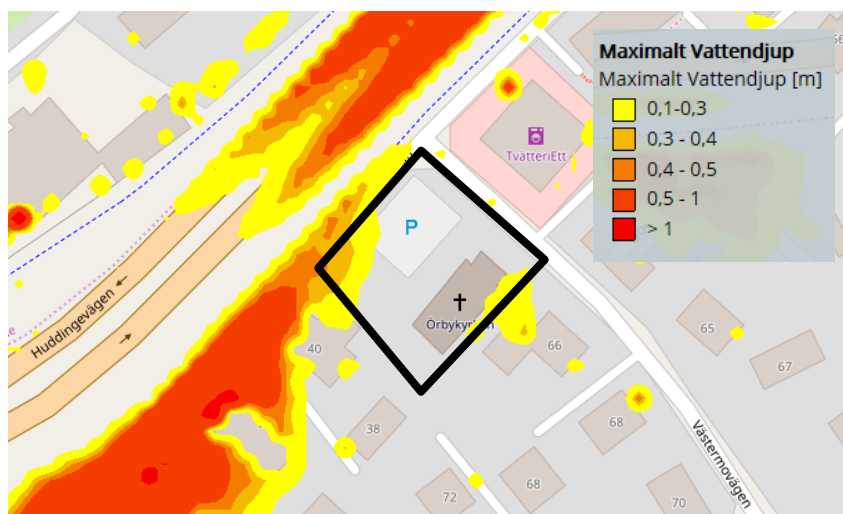
Jämställdhet

En jämställd stadsplanering innebär att man har en förståelse för att kvinnor och män har olika erfarenheter av vardagslivets organisering och planerar goda livsmiljöer utifrån detta. Resultatet från Stockholms stads trygghetskarta 2016 i Örby visar tydligt att både män och kvinnor är oroliga för att vistas på närmaste tunnelbanestation/pendeltågsstation, ibland till den grad att de undviker denna typ av resande helt. Resvanor och skillnader i resmönster i länet varierar mellan könen, kvinnor genomför dagliga resor till fots eller med kollektivtrafiken i högre utsträckning än män. 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 planarbetet är det därför viktigt att hänsyn tas till de aspekter av stadsmiljön som påverkar ljusförhållanden och upplevelsen av trygghet för att bidra till ökad jämställdhet. Särskild hänsyn ska ges utformning av bottenvåningar, belysning, siktlinjer och genomsiktlighet i planförslaget.

Störningar och risker

Översvämningsrisk

Planområdets västra del, utmed Malmköpingsvägen, riskerar enligt Stockholms stads skyfallsmodellering att översvämmas vid ett skyfall. Översvämmat område utgör mindre del av 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 stora vattenmassor riskerar att bli stående vid skyfall.



Visualisering av stående vatten vid skyfall (Stockholms stads skyfallsmodellering, 2018).

Markföroreningar

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

Luft

Enligt luftföroreningskartor från SLB klarar planområdet normvärden och miljökvalitetsmål för både partikelhalt (PM10) och kvävedioxidhalt. När det gäller årsmedelhalten för PM10 klaras normvärde med god marginal. Miljökvalitetsmålet innehas på nästan hela tomten. Det 36:e värsta dygnet klaras både normvärdet och miljökvalitetsmålet. Årsmedelhalten för kvävedioxid klaras både avseende normvärde och miljökvalitetsmål.

Buller

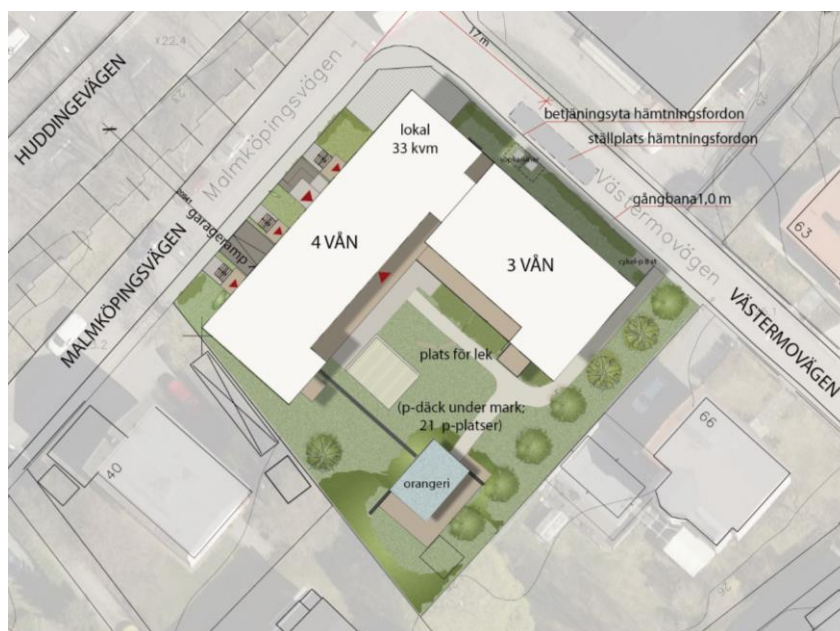
Bullerplank finns uppsatt längs med Huddingevägen i höjd med planområdet för att avskärma bostadsområdet från trafikbullret. Miljöförvaltningens bullerkartering visar att planområdet närmast Huddingevägen delvis är utsatt för trafikbullernivåer över 60 dBA. Lastplats och fläktar tillhörande tvätteriverksamheten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

Farligt gods

Nordväst om fastigheten passerar Huddingevägen (väg 226) vilken utgör sekundär transportled för farliga godstransporter. Huddingevägen ligger på ett avstånd om cirka 15 m från väggkant till fastighetsgräns Självstarten 22. Huddingevägen är cirka 1 m lägre belägen än omgivande bebyggelse.

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör cirka 30 bostäder i ett L-format flerbostadshus. Byggnaden föreslås en placering mot Malmköpingsvägen och Västermovägen och är fyra våningar respektive tre våningar hög. I hörnet vid korsningen Malmköpingsvägen/Västermovägen föreslås en verksamhetslokal med större fönsterpartier och stadsmässigt uttryck. Bostadsentréer och verksamhetslokalens huvudentré placeras mot gata. Parkeringsgarage planeras under bostadsbebyggelsen och under delar av bostadsgården.



Situationsplan (Reierstam Arkitektur, 2019).

Utformning

L-formen skapar ett halvslutet kvarter vilket ger förutsättningar för en skyddad och privat innergård. Placeringen av huset ger även möjlighet att utforma genomgående lägenheter med tillgång till skyddad och tyst sida, samt att vid händelse av olycka med farligt gods kunna utrymma byggnaden på den sida som inte vetter mot Huddingevägen.

Bebyggelsen placeras med fyra till fem meters förgårdsmark mot omgivande gator. Bostadshuset placeras som närmast cirka 18 meter från Huddingevägen, enligt rekommenderat riskavstånd (minst 17,7 meter) eftersom Huddingevägen är en utpekad transportled för farligt gods (Brandkonsulten AB, 2019). Förgårdsmarken mellan bebyggelsen och gatan är ett viktigt 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 ovan).



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

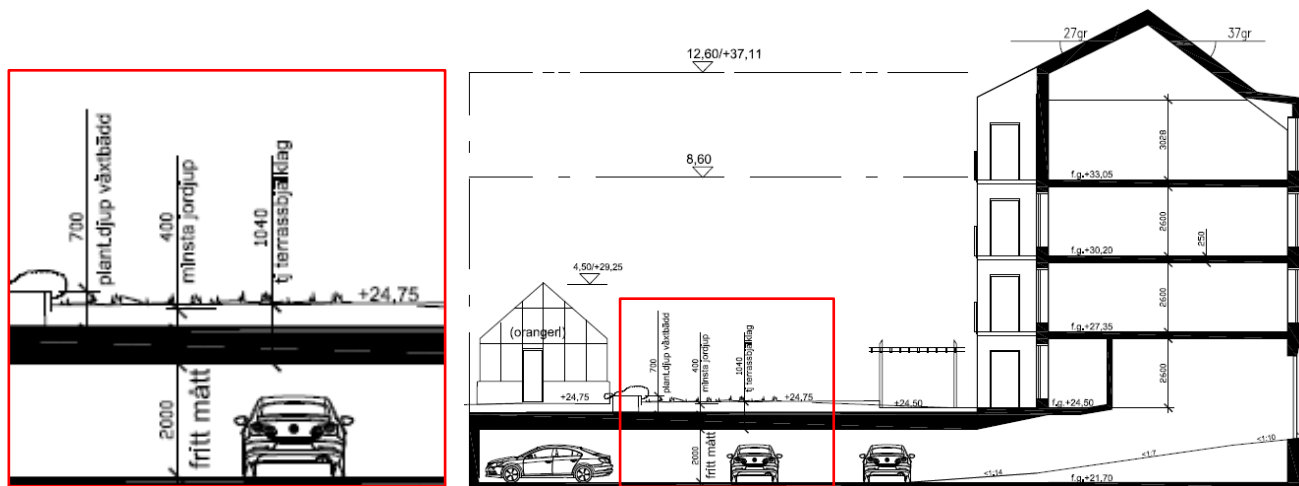
Byggnaden föreslås bli fyra våningar mot Malmköpingsvägen och tre våningar mot Västermovägen. Mot Malmköpingsvägen är takfoten sänkt för att ge intrycket av 3,5 våning. Terrängen sluttar ned mot Malmköpingsvägen vilket bidrar till att förslagets byggnadshöjd och skala samspelar med omgivande bebyggelse (se bild nedan).



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

Bostadsgård och förgårdsmark

I syfte att skapa en grönskande förgårdsmark och bostadsgård i likhet med villastadens gröna karaktär, har genomsläpplighetsgrad, anslutning till omgivande kvartersmark och högsta marknivå reglerats i plankartan (bestämmelserna n1, n2 och högsta marknivå).



Sektion över gården med plushöjder för markens nivåer enligt planbestämmelserna. Röd ruta visar utsnittet till vänster om bilden. (Reierstam Arkitektur, 2019)

Förgårdsmarken mellan gata och fasad föreslås utgöra förträdgårdar med vars hjälp gränslinjen mellan privat och offentligt markeras. Gränsen förstärks med staket och växtmaterial med koppling till den klassiska villastadens gestaltningselement. Förgårdsmarken mot Malmköpingsvägen ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse på grund av riskerna med transporterna av farligt gods utmed Huddingevägen.



Vy utmed Malmköpingsvägen mot nordöst (Reierstam Arkitektur, 2019).

Förgårdsmarken planeras innehålla växter som fyller så väl praktiskt som estetiskt syfte. Växterna skapar infiltrationskanaler för vatten, fångar upp föroreningar i dagvattnet, bromsar vattenflöden samt bidrar till högre biodiversitet.



Vy över gårdsmiljön mot nordväst (Reierstam Arkitektur, 2019).

Förslagets gårdsmiljö med sydläge föreslås ta tillvara på delar av den befintliga trädgårdsmiljön. Karaktären av de närliggande trädgårdarna eftersträvas, liksom mönstret att låta uthusbyggnader rama in miljön. Ett växthus/orangeri fyller denna funktion på bostadsgården liksom en pergola. Lekredskap och planteringar placeras i förslaget på den del av gården som utgör planterbart bjälklag ovan parkeringsgaraget. Mot innergården föreslås fasaden stående, omålad träpanel av ek för att skapa ett mjukare uttryck.

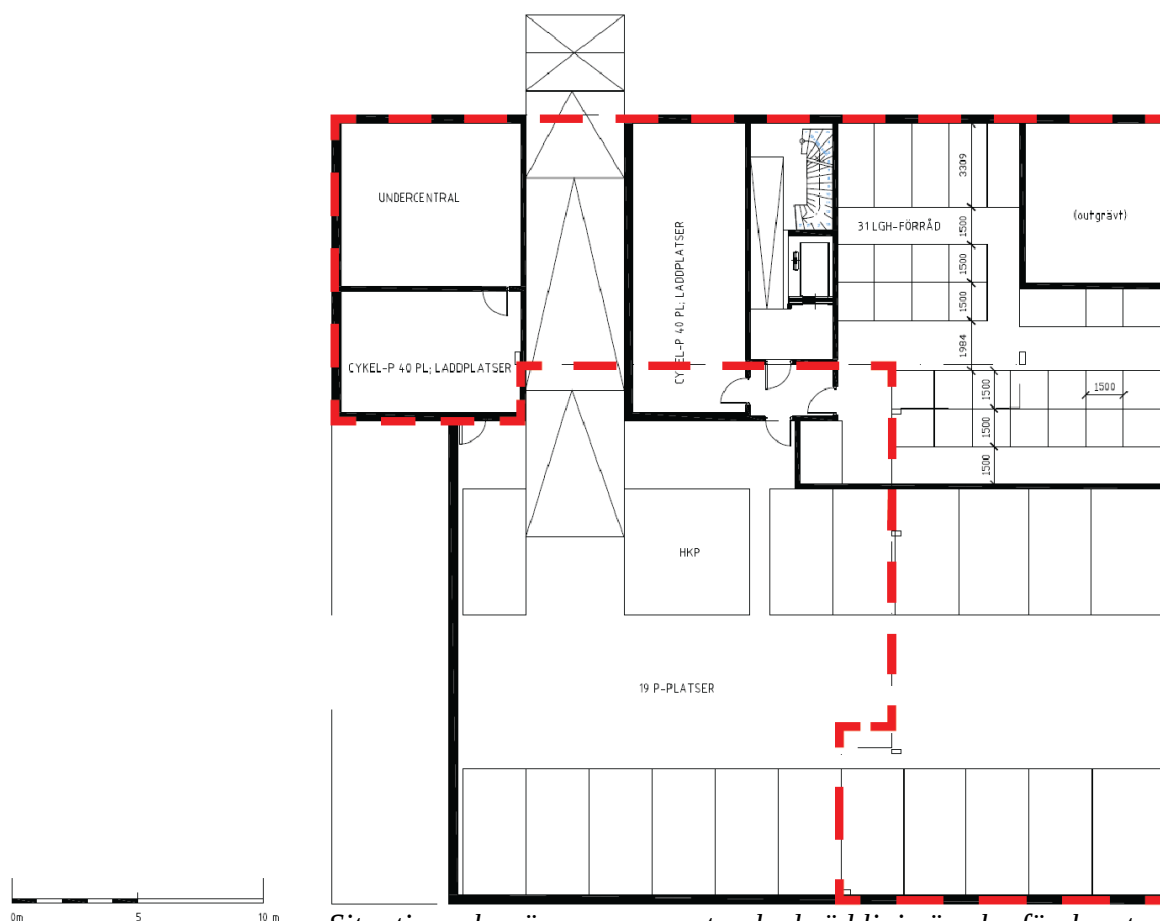
Gator och trafik

Planförslaget använder befintligt gatunät. Malmköpingsvägen är idag enkelriktad med en nyligen avsmalnad körbana flankerad av en gång- och cykelbana av regional betydelse. Längs med dess södra sida löper en 1,5 meter bred gångbana. Längs med Västermovägen som idag saknar gångbana lämnas plats för en 1,0 meter bred sådan. Angöring för hämtning och lämning bedöms kunna göras direkt från omgivande gator då trafikintensiteten är låg i området.

Byggnaden har placerats med ett respektavstånd till gatuhörnet Malmköpingsvägen/Västermovägen för att medge siktlinjer genom gatukorsningen och för att skapa en platsbildning vid densamma.

Parkeringsgarage

Under bostadsbebyggelsen och delar av bostadsgården föreslås ett underjordiskt parkeringsgarage med in- och utfart via 4 m bred ramp mot Malmköpingsvägen. Rampen anläggs med lutning 1:7 i huvuddelen och med övergångslutningar. Vid utfart från rampen har förare fri sikt 2,5 meter från körbanekant. Antalet parkeringsplatser i garaget blir totalt 19 stycken, varav en är HKP och två föreslås vara bilpoolsplatser. P-talet blir därmed 0,61 parkeringsplatser per lägenhet.



Situationsplan över garage, streckad röd linje är planförslagets bostadsbyggnad. (Reierstam Arkitektur, 2019).

Gång- och cykeltrafik

Huddingestråket förbättrar framkomligheten för cykeltrafikanter markant i anslutning till planområdet. Antal cykelparkeringsplatser i garaget är 80, samt ytterligare 8 i förgårdsmark mot Västermovägen. Platserna i garaget har möjlighet till laddning. Detta motsvarar ett cykelparkeringstal på cirka 2,8 cykelparkeringsplatser per lägenhet.

Tillgänglighet

Lägenheter kopplas via trapphus direkt ned till garageplanet och därmed uppfylls kraven för tillgänglig parkeringsplats nära

bostaden. Trapphuset är tillgängligt via ramp fram till trapphusentrén direkt från omgivande gator i lutning 1:12-1:20. Trapphuset kompletteras med inomhusramp fram till hissdörrar. Lägenheter med direktentré från Malmköpingsvägen via yttertrappor föreslås även få en ytterdörrsentré direkt från gården som är tillgänglig i nivå med trapphuset och omgivande gårdsmiljö.

Teknisk försörjning

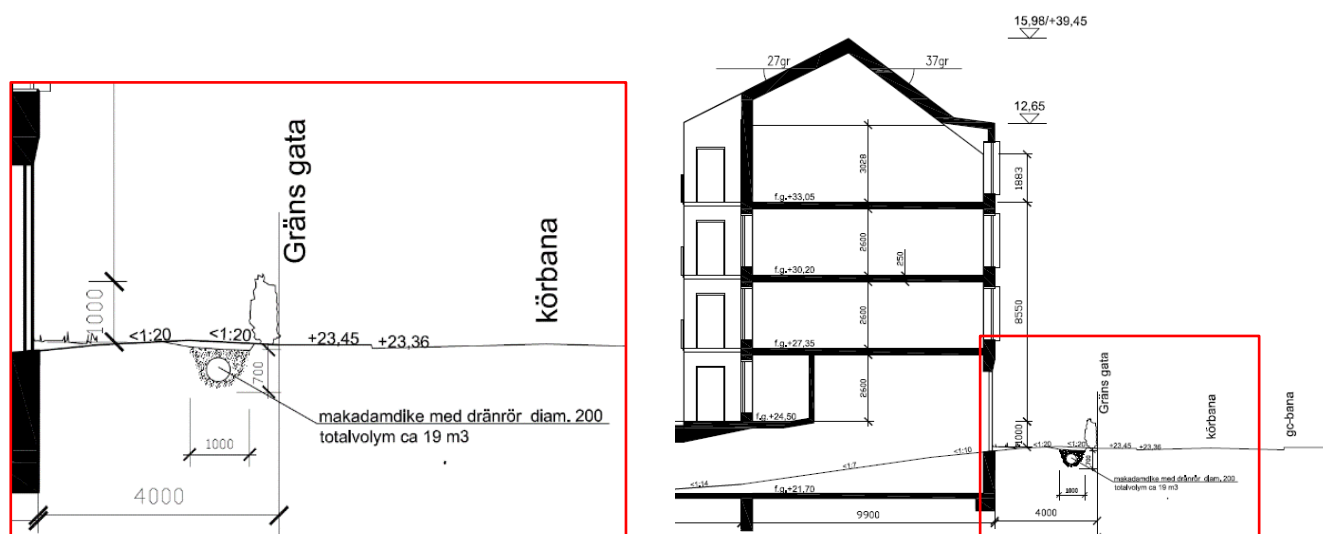
Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna till fastigheten Självstarten 22.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt enligt föreslagen systemlösning (Sweco, 2019). Dagvatten från taklutningar mot gården leds i huvudsak längs med fasaderna via upphöjda planteringsbäddar på gården. Planteringsbäddarna fördröjer och renar dagvattnet före vidare avledning. Vid intensiva regn kan vatten hållas kvar i dessa cirka 500 mm upphöjda bäddar ovan övrig gårdsmiljö. På innergården infiltreras dagvatten i marklagret och leds sen bort via dräneringsledning.

Vatten från takytor med lutning mot omgivande förgårdsmark leds via förgårdsmarkens gräsytor/flackdiken vidare mot kupolbrunn i gatuhörnet. Ett makadamdike i förgårdsmark längs med Malmköpingsvägen agerar som tillfälligt magasin vid kraftiga skyfall som gatumarken inte kan hållbarbera, se vidare avsnitt Översvämning under Konsekvenser.



Sektion över byggnad och Malmköpingsvägen. Röd ruta visar utsnittet till vänster om bilden. (Reierstam Arkitektur, 2019)

Förslaget innebär att dagvatten från området fortsatt leds ut i Saltsjön.

El/Tele

Ledningar för el/tele finns framdragna till fastigheten Självstarten 22.

Energiförsörjning

Bostäder försörjs med fjärrvärme vilket redan finns framdraget till fastigheten Självstarten 22, alternativt bergvärme i kombination med solceller.

Avfallshantering

Längs med Västermovägen anläggs underjordiska behållare för hushållsavfall i fraktioner enligt Stockholms stads renhållningsordning, dimensionerat för projektets lägenheter samt verksamhetslokalen. Avståndet till dessa behållare är som längst 49 meter. Uppställning av hämtningsfordon kan ske cirka 17 m från gatukorsningen vid stenlagd yta längs med fasad.

Räddningstjänst

Utrymning sker via trapphusentré mot gata eller bostadsgård. Lägenheterna föreslås utformas genomgående och kan utrymmas via stegbil på Malmköpingsvägen eller Västermovägen. Vid behov skulle uppställningsplats för manuell stege kunna anordnas på gården då höjd från marken på gården till överkant räcke på översta loftgången är cirka 11 meter.

I händelse av en översvämning och stående vatten på Malmköpingsvägen, kan byggnaden angöras från bostadsgården, via Västermovägen.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse och förgårdsmark

Byggnadens volym är L-formad och ges ett enkelt uttryck genom att takfot och takkupor utförs utan utskjutande delar. Det enkla uttrycket möjliggörs även genom att hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen mot Malmköpingsvägen (f3). Bottenvåningarnas lägenheter mot Malmköpingsvägen har direktentréer från gatan med tillhörande trappor i syfte att skapa en levande gatumiljö (f1). De tre privata entréerna accentueras i med vertikala variationer i fasadmateriäl. Entréerna, verksamhetslokalen och förgårdsmarken mot Malmköpingsvägen bidrar till att tydliggöra gränsen mellan offentlig och privat mark samt bryta upp fasaden så att den inte upplevs monoton.

Förgårdsmarken skapar en koppling till befintlig bebyggelse och dess relation till omgivande förgårdsmark i Örby villastad.

Verksamhetslokalen ska utformas med hög genomsiktlighet i fasad för att särskilja uttrycket från resterande delar av byggnaden och tydliggöra dess funktion (f4).

Takkupor får enligt planbestämmelse uppföras till en maximal längd om 58 % av takfot mot gata. Varje enskild takkupa och/eller frontespis får ha en maximal bredd av 3,0 meter (f2).

Fasader

Byggnadens fasader utformas utan listverk och med varierande material som mot Malmköpingsvägen accentuerar byggnadens vertikalitet. Fasaderna mot omkringliggande gator föreslås få grön puts och rött tegel. Materialen i fasaden tar upp drag från omkringliggande bebyggelse i Örby där tegelfasader med livfulla ytstrukturer och puts med mycket färg återkommer. Mot innergården används stående, omålad träpanel av ek för ett mjukare intryck. Mot Västermovägen accentueras ett släpp mellan byggnadskroppens två delar genom en vertikal rad med indragna balkonger. Detta för att anpassa bebyggelsen till Örby villastad där L-formade byggnader inte förekommit historiskt.

Plankartans bestämmelse f5 syftar på följande:

- Fasaden utformas utan listverk.
- Fasaden utformas med varierande material som accentuerar byggnadens vertikalitet mot Malmköpingsvägen.
- Fasad mot Västermovägen utformas med visuellt släpp eller indrag mellan byggnadskroppens två olika delar enligt bild på s.22.



Fasad mot Malmköpingsvägen (Reierstam Arkitektur, 2019)



Fasad mot Västermovägen (Reierstam Arkitektur, 2019)



*Färg- och materialreferenser för tak, plåtdetaljer, puts och tegel
(Reierstam Arkitektur, 2019).*

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen men leds via ledningar till Strömmen, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Tillämpas föreslagna dagvattenprinciper (Sweco, 2018) medför detta att planförslagets genomförande innebär att både föroreningshalter och belastning minskar eller är motsvarande till recipienten för samtliga utom två ämnen. För krom samt till viss del fosfor ökar belastningen marginellt. Krom samt fosfor kommer dock att renas ytterligare i Henriksdals avloppsreningsverk innan avledning till Strömmen, vilket gör tillskottet av dessa blir mycket litet (Sweco, 2018). Därmed kan slutsatsen dras att planens genomförande inte riskerar att MKN inte kan uppnås för recipienten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturmiljö

Bebyggelsestruktur

Det planerade flerbostadshuset i kv. Självstarten 22 med verksamhetslokal i bottenvåningens hörn följer befintligt mönster utmed Malmköpingsvägen i Örby villastad vilket är positivt ur ett kulturmiljöperspektiv.



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

Planförslaget bidrar till att definiera en stadsmässighet i riktning mot Örby centrum. Byggnaden kommer tillsammans med bostadshuset nordost om planområdet att förstärka en sektion av högre densitet längs det nämnda stråket.

Planerad bebyggelse längs Malmköpingsvägen skiljer sig med sina fyra våningar från befintliga trevåningshus utmed gatan. Mot Västermovägen är ny bebyggelse endast tre våningar hög vilket samspelar väl med övrig bebyggelse då majoriteten av bostäderna längs Västermovägen är tvåvåningshus. Utmed norra sidan av Huddingevägens stadsrum återfinns flerbostadshus i tre till fem våningar vilket den föreslagna bebyggelsen i skala som helhet ansluter väl till.

Genom att placera den föreslagna byggnaden indragen på tomten i likhet med bebyggelsen längs Malmköpingsvägen minskar det påtagliga uttrycket av byggnadshöjden i gaturummet något vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt. Förgårdsmarken längs Västermovägen är dock inte lika bred som hos befintlig bebyggelse där den är cirka 7 m bred. Den L-formade byggnaden separeras i två delar med ett vertikalt band av balkonger mot Västermovägen vilket ger intrycket av två byggnadskroppar istället för en. Detta bidrar till att den nya bebyggelsen samspelar med befintlig bebyggelse i Örby samt Örby's stadsplanemönster och karaktär.

Kyrkobyggnaden

Användningen av Örbykyrkan som frikyrka upphörde 2011 och byggnaden är idag endast ett uttryck för sin tidigare verksamhet. Kapellet präglas idag till stora delar av 1980-talets tillbyggnad och ändrade fasad i vilken byggnaden mist flera kvaliteter som frikyrklig byggnad från 1930-talet. Exteriört finns det därmed få arkitektoniska värden kvar. De interiöra förändringarna som genomförts kan ses som årsringar men saknar den kvalitet som interiören ursprungligen gav uttryck för.

Konsekvenser kopplade till ett bevarande av kapellet

En förutsättning för att bevara Örbykyrkan är att frikyrkobyggnaden får en fortsatt användning varpå den också behöver anpassas interiört för att tillgodose de tekniska egenskapskraven kopplade till en ny användning, samtidigt som befintliga kulturvärden bibehålls. En invändig ombyggnation till kontor skulle medföra förhöjda tekniska egenskapskrav såsom exempelvis brandtekniska krav, ventilationskrav och krav på nya lösningar för vatten och avlopp samt eventuellt en förändrad rumsindelning och planlösning. Även en ombyggnation till bostad skulle medföra omfattande anpassningar för att möjliggöra boende i byggnadens bottenvåning. En interiör anpassning riskerar innebära ytterligare fragmentering av byggnadens karaktär och kan medföra att återstoden av befintliga kulturvärden går förlorade. En varsam ombyggnation av Örbykyrkan interiört skulle därför troligen medföra behov av delvis återställande av byggnadens 1930-talskaraktär och ett bevarande av den stora samlingssalen. Krav på ett sådant återställande bedöms inte som rimligt utifrån byggnadens nuvarande kulturvärde.

Konsekvenser kopplade till en rivning av kapellet

Genom rivning av kapellet mister platsen en del av sitt lokalhistoriska värde då det inte längre är lika enkelt att förstå platsens koppling till frikyrkoverksamheten i Örby. Det är dock möjligt att förstå att denna tradition funnits genom Örby kapell (Metodistkyrkan) som ligger i en annan del av Örby villastad.

Kapellets volym och placering, indragen på tomten med omgivande trädgård är väl anpassad till kvarteret och villastadens karaktär från tidigt 1900-tal. Genom rivning av kapellet finns risk för att platsen mister dessa miljöskapande värden.

Samlad bedömning

En rivning av byggnaden innebär att befintliga byggnadshistoriska värden går förlorade. Likaså skulle en interiöranpassning av byggnaden till ny användning medföra krav på återställande och anpassning som inte bedöms som rimligt 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, men behöver samtidigt beakta områdets karaktär och ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena för att skapa en god helhetsverkan.

Störningar och risker

Buller

Det planerade bostadshuset utsätts för buller från trafiken på främst Huddingevägen samt visst buller från trafiken på Malmköpingsvägen och Västermovägen och ljud från lekande barn etc. Bullerberäkningar har gjorts utifrån förutsättningen att bullerskärm mot Huddingevägen finns kvar och underhålls. Med vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet (ljudkvalitetsindex 1,5) byggas.

Med föreslagna genomgående lägenhetslösningar innehålls bullerriktlinjerna från trafikbullerförordningen. Cirka en femtedel av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen vilket innebär att gällande riktvärden innehålls.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på gården. Kontoret bedömer att ett mindre avsteg från trafikbullerförordningen är godtagbart i detta läge eftersom att bostadsgården är relativt stor, i söderläge och med goda chanser att till skapa grönska.

Möjlighet finns även att skapa en gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, enligt trafikbullerförordningens riktlinjer, på gården. Denna uteplats bör

placeras längs med orangeriets södra sida och utrustas med tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet (ÅHA, 2019).

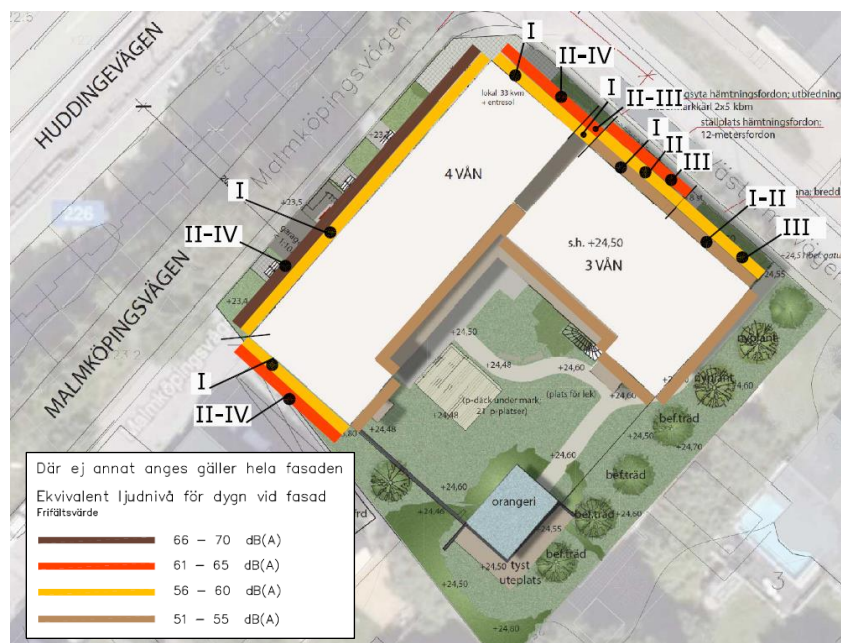


Bild från bullerutredningen som visar bullernivåer längs fasaderna (ÅHA, 2019).

Industribuller från närliggande ventilationsanläggningar kan förekomma inom det aktuella planområdet. Ljudnivåerna från närmsta bullerkälla bedöms dock vara låg, lägre än 45 dB(A) vid planerade bostäder. Då industribullret är minst 10 dB(A) lägre än trafikbullret vid de planerade nya bostäderna innehålls riktvärden för zon A, område lämpligt för bostadsbebyggelse även utan bulleranpassad utformning, enligt Boverkets vägledning (ÅHA, 2019).

Översvämningsrisker

För att motverka översvämning inom planområdet har kommunen möjlighet att i detaljplan ställa krav på skyddsåtgärder (4 kap. 12 § PBL 2010:900). Med utgångspunkt i stadens skyfallsmodellering har risken för stående vatten längs Malmköpingsvägen beaktats i planarbetet. Planförslaget medför inte några förändringar i höjder på gata eller i kvartersmarkens anslutning till allmän plats mot Malmköpingsvägen. Detta medför att risken för översvämning på kvartersmark endast förändras marginellt mot nuläget. Dock uppstår risken för översvämning in i det föreslagna underjordiska garaget, vars ramp vetter mot den del av Malmköpingsvägen som riskerar att översvämmas. Risken för en översvämning i garaget bedöms som låg men ska beaktas. Flera tänkbara tekniska åtgärder kan

förebygga skador på garaget och byggnaden, exempelvis ska höjdsättningen av rampkrönet till garaget beaktas, samt att all elektrisk utrustning i garaget utförs översvämningssäkert, exempelvis genom en lägsta höjdsättning ovan färdig golvnivå.

Höjdsättningen av bostadsgården medför att skyfallsvattnet på fastigheten rinner mot Malmköpingsvägen, i likhet med nuläget. Utmed Västermovägen återfinns i nuläget ett avrinningsstråk från omgivande högre terräng sydöst om fastigheten. För att bibehålla avrinningsstråkets riktning och förhindra skador på den planerade byggnaden ska marknivåerna på fastigheten avgränsas genom nivåskillnad och vattnet avledas (planbestämmelse m1) utmed Västermovägen, exempelvis genom kantsten mot gata. Kantstenen medför att risken för förändringar i avrinningsstråkets riktning, utmed Västermovägen mot lågpunkten i Malmköpingsvägen, minimeras.

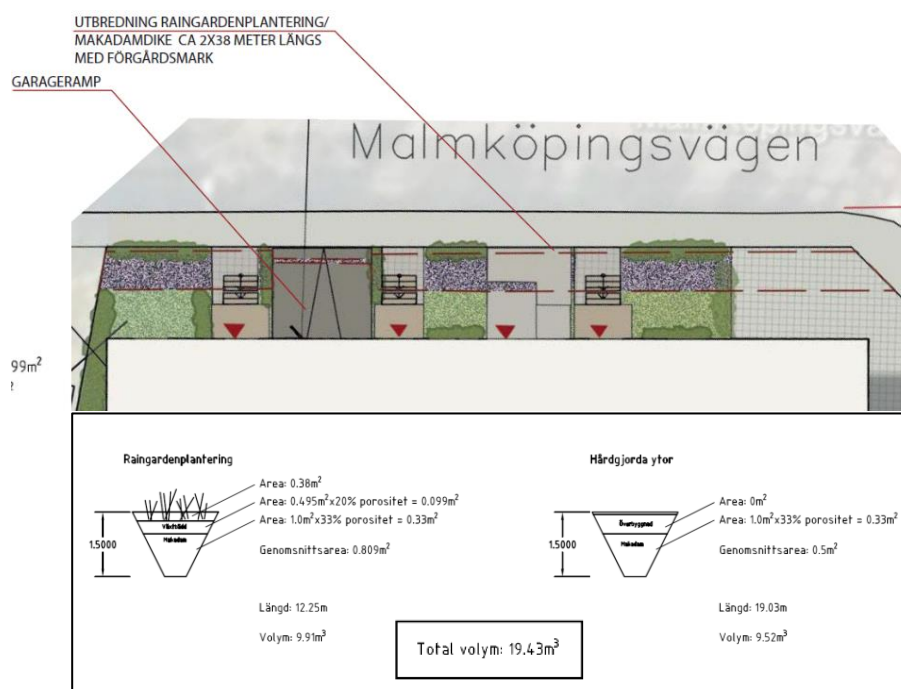


Framräknade flödesvägar enligt Stockholms stads skyfallsmodellering.

För att inte förvärpa översvämningssituationen i lågpunkten längre nedströms ska den mängd stående vatten som enligt stadens översvämningssmodellering översvämmar fastighetsmarken i händelse av ett skyfall (100-årsregn,

klimatfaktor 1,25) tas om hand och fördröjas på fastighetsmark. För att åstadkomma detta, och samtidigt minimera risken för stående vatten mot fasad och entréer, utformas förgårdsmark mot Malmköpingsvägen med åtgärder som fördröjer eller magasinerar denna mängd vatten (20 kubikmeter). Förgårdsmark mot Västermovägen utformas av samma anledning med en avskiljande kantsten mellan körbana och planerad gångbana. Detta regleras med planbestämmelse om skydd mot störning (m1) i plankartan.

En åtgärd som erbjuder fördröjning av skyfallsvatten i tillräcklig volym är ett makadamdike i förgårdsmark längs med Malmköpingsvägen, i enlighet med dimensionerna i figuren nedan. Makadamdiket agerar som tillfälligt magasin vid kraftiga skyfall som gatumarken inte kan härbärgera. Det fungerar även som ett ytterligare skydd mot översvämning i källargarage samt förebygger översvämning i lågpunkt nedströms från Självstarten (Sweco, 2019).



Utsnitt ur situationsplan samt sektion över dagvattenlösning längs Malmköpingsvägen (Reierstam Arkitektur, 2019)

Farligt gods

Planerad bebyggelse ligger som närmast cirka 18 m från Huddingevägen som utgör sekundär transportled för farligt godstransporter och även fungerar som reservled i de fall primär led för farligt gods är avstängd.

Den riskbedömning som har tagits fram (Brandkonsulten AB, 2019) visar att risknivån hamnar inom ALARP-området¹ i det fall en byggnad placeras närmare än 17,7 m från Huddingevägen. Beroende på avståndet är olika åtgärder aktuella. För att nå en tillfredsställande risknivå vid föreslagen placering av bebyggelsen, precis utanför ALARP-området, regleras riskförebyggande åtgärder med ska-krav i plankartan. Åtgärderna regleras med en generell bestämmelse under ”Skydd mot störning” och utgörs av fyra nedanstående punkter:

- 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.
- Fasader som vetter mot Huddingevägen utförs med obrännbart material.² Brandklass på fasadmateriäl ska följas upp i kontrollplan i byggskedet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de åtgärder som föreslås ovan är tillräckliga ur ett riskperspektiv. Inriktningen för riskhantering är att uppnå så stor riskreduktion som möjligt, med fokus på att förhindra omfattande konsekvenser av mer sannolika olyckstyper. Bedömningen vilar i detta fall på det mest sannolika scenariot pölbrand. Avståndet mellan bebyggelsen och vägen, samt terrängen i det aktuella vägsnittet medför att risken minimeras. Marknivån på Huddingevägen är +22,4, lite mer än en meter under marknivå på fastigheten, vilket ytterligare talar för att risken för detta scenario mildras.

Åtgärder för att förebygga brandspridning till närliggande byggnad regleras i BBR och innebär i praktiken att viss brandklass på fasad måste uppnås.

Markföroreningar

Under planarbetet har två miljötekniska markundersökningar (Structor, rev 2019) genomförts inom fastigheten. Den första markundersökningen påvisade PAH i marken och i grundvattnet på fastigheten Självstarten 22, samt en halt av 1,1,2-trikloreten.

¹ ALARP-området är området där riskerna bedöms vara mellan gränserna för acceptabla och oacceptabla, det vill säga att åtgärder ska vidtas (Brandkonsulten, 2017).

² Obrännbart material avser att yttervägg utförs i lägst klass A2-s1,d0 (Brandkonsulten AB, 2019)

På intilliggande fastighet Vevstaken 29 (tvätter) detekterades tetrakloreten (PCE) i jord över KM. 1,1,2-trikloreten är inte en nedbrytningsprodukt av PCE men kan finnas som en orenhet i PCE-produkten. Det är därför sannolikt att det ändå är källan till förorening i grundvattnet på Självstarten 22. En osäkerhet vid den första undersökningen var att bergsytan bedöms vara ojäm och delvis okänd i närområdet vilket gör att spridningen av PCE (klorerade lösningsmedel) via grundvattnet är en riskfaktor för omställning till bostadsmark på Självstarten 22. Detta då risken för att det förekommer en ansamling av klorerade lösningsmedel i närheten av Självstarten 22 kan medföra avgång till porluften på fastigheten, vilket kan påverka inomhusluften i framtida bostäder.

I den kompletterade markundersökningen på Självstarten 22 har porluftsprovtagningen som nu utförts på fastigheten dock inte gett någon anledning att misstänka att någon sådan förorening förekommer i någon större omfattning, då samtliga porluftsprover visat på halter under detektionsgräns och med god marginal underskrider använda riktvärden. De uppmätta halterna bedöms inte medföra några risker vid omställning till bostadsmark, då spridning troligen inte sker över fastigheten Självstarten 22 i någon större utsträckning.

Slutsatserna av de två genomförda markundersökningarna är att den påträffade föroreningen av klorerade lösningsmedel på grannfastigheten Vevstaken 29 inte bedöms påverka Självstarten 22 på ett sätt som gör marken olämplig för bostadsändamål.

Oljeföroreningen på Självstarten 22 rekommenderas avlägsnas i samband med bostadsbyggnation. Det rekommenderas även att PAH-föroreningen i samma punkt avlägsnas. Detta kan utföras i samband med den tekniska schakt på fastigheten för att kunna anlägga underjordiskt garage eller som en separat efterbehandlingsåtgärd. Schakt i det förorenade området får dock inte utföras utan att först anmälas till miljöförvaltningen på Stockholms stad (tillsynsmyndighet). En fortsatt dialog mellan miljöförvaltningen på Stockholms stad och byggaktör om vidare behov av markundersökningar och efterbehandlingsåtgärder för att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål kommer ske löpande.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Skuggstudier visar att skuggningseffekten på omkringliggande bebyggelse vid ett genomförande av planförslaget tack vare områdets topografi och planförslagets läge är begränsad eller

uteblir. De byggnader som påverkas är Västermovägen 63 som skuggas under kvällstid på vårdagjämningen och Västermovägen 66 som till mycket begränsad del skuggas kvällstid på midsommar.

Vårdagjämning



Kl 9



Kl 12



Kl 15



Kl 17

Midsommar



Kl 9



Kl 12



Kl 15



Kl 18

Skuggstudier (Reierstam Arkitektur, 2019).

Social hållbarhet

Projektet utgör en komplettering och breddning av bostadsutbudet i Örby och bidrar till att uppfylla behovet av en

efterfrågad boendeform utifrån preferenserna om ett citynära boende med villaområdeskaraktär. Projektets betoning på i huvudsak mindre lägenheter kommer troligen öka närområdets mångfald av hushållstorlekar och därmed även åldersstruktur hos dess invånare. Lägenheterna och gårdsmiljön är anpassad för att attrahera såväl växande barnfamiljer som seniorer.

Barnkonsekvenser

Leken är barns sätt att utforska omgivningen och bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling samt till deras hälsa och välbefinnande. Det är särskilt angeläget att bevaka barns möjligheter till skyddad lek och rörelse då en lugn och trygg miljö är en viktig förutsättning för utveckling och lärande. Föreslagen bostadsgård med plats för lek ger mindre barn en lekmiljö som är skyddad mot trafikbuller. Då gårdens storlek är mycket begränsad är det extra viktigt att lekytan planeras väl och att barns behov av dagsljus prioriteras.

Större barn behöver större ytor med mer utmaningar vilket inte erbjuds inom planområdet. Det är angeläget att de större barnen har möjlighet att på egen hand ta sig till platser för lek och samvaro. Cirka 250 meter från planområdet ligger Aspöparken och Aspöparkens lekplats och cirka 150 meter bort finns ett litet naturområde där barn kan leka och vistas.

Jämställdhet

Genom att omvandla en obefolkad plats längs ett viktigt stråk utmed Malmköpingsvägen till ett bebott gaturum med entréer som ansluter direkt till gatan ökar den upplevda tryggheten längs stråket. Med trygghet och tydlighet ökar möjligheten att röra sig fritt i området även kvällstid.

För de boende är byggaktörernas satsning på stort antal cykelparkeringsplatser ett exempel som kan bidra till ökad jämställdhet.

Tidplan

Antagande

November

2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Byggaktören Södertörnkyrkan ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet. Exploatören svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande allmän platsmark och gata.

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3846 och Pl 3765 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, servitut, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar hela fastigheten Självstarten 22 som ägs av Södertörnkyrkan.

Fastigheten Självstarten 22 omfattas av ett avtalsservitut från 1967 vilket innebär att fastigheten Självstarten 6 har rätt att för all framtid bibehålla och nyttja servisledningar för vatten och avlopp att anslutas till stadens ledningsnät. Innan planen antas ska fastighetsägaren för Självstarten 22 samt ägaren av Självstarten 6 komma överens om, samt avtalat om en framkomlig lösning.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder (B på plankartan), parkering (P på plankartan) samt i mindre omfattning centrumändamål (C på plankartan).

Ekonomiska frågor

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbete samt stå för kostnader för genomförande och iordningställande av kvartersmark inom planområdet.

Anslutningsavgifter bekostas av planbeställaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder
Eventuella kostnader för miljöskyddsåtgärder bärs av markägaren.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, fjärrvärme, el/tele
Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem som finns framdragna till fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas eller fördröjas på kvartersmark. Exploatören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.