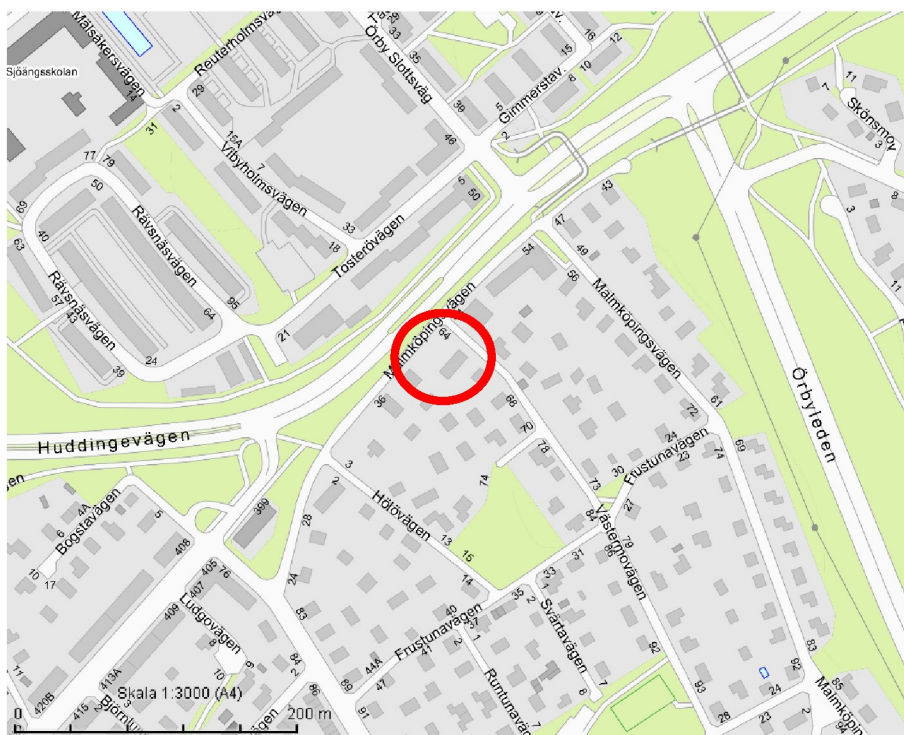


## Planbeskrivning Detaljplan för Självstarten 22 i stadsdelen Örby, S-Dp 2013-01446



### Stadsbyggnadskontoret

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

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planprocess .....	3
Tidplan .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	4
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>6</b>
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
Störningar och risker .....	12
<b>Planförslag</b> .....	<b>14</b>
Ny bebyggelse .....	14
Gator och trafik .....	17
Teknisk försörjning .....	18
Gestaltungsprinciper .....	19
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>21</b>
Behovsbedömning .....	21
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	21
Kulturmiljö .....	22
Störningar och risker .....	24
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	25
Social hållbarhet .....	27
<b>Tidplan</b> .....	<b>27</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>28</b>
Organisatoriska frågor .....	28
Verkan på befintliga detaljplaner .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Ekonomiska frågor .....	29
Tekniska frågor .....	29
Genomförandetid .....	29

## 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)
- *Dagvattenutredning* (Sweco, 2018-02-09 rev 2018-11-15)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Structor, 2018-09-19)
- *Trafikbullerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2018-12-19)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys* (Tyréns, 2018-09-28)

#### 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 arkitekter 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 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.

### Planprocess

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

## Tidplan

Samråd	februari/mars	2019
Granskning	oktober	2019
Antagande	december	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 m<sup>2</sup>. Marken ägs av Södertörnkyrkan.



Karta med planområdet markerat med svart linje.

## Tidigare ställningstaganden

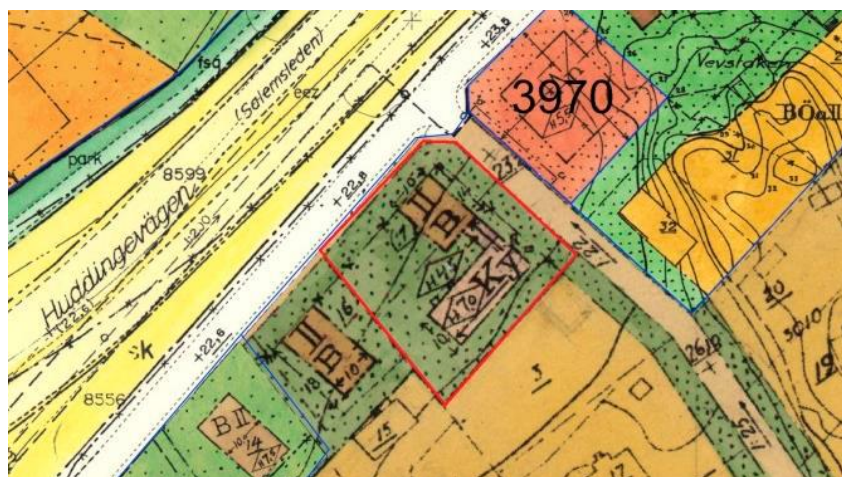
### Översiktsplan

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 stadskvaliteter 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.

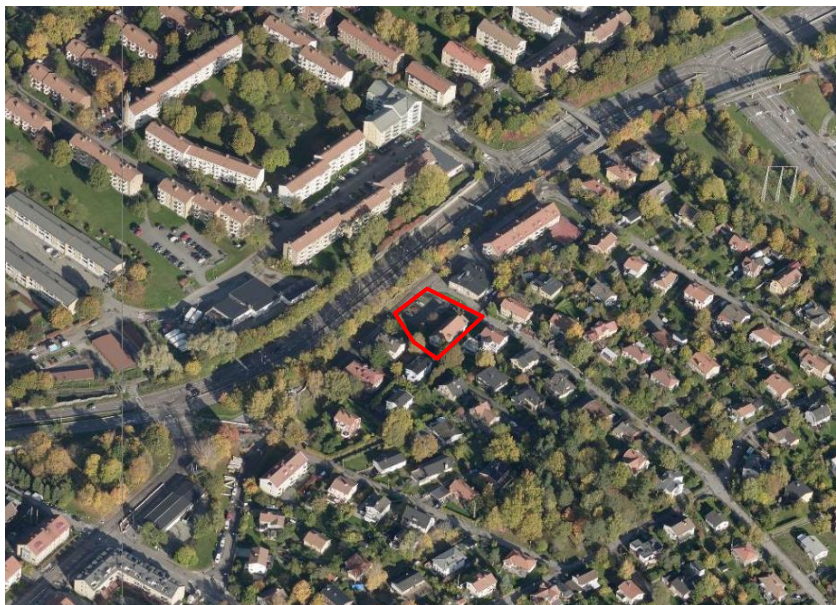


Gällande detaljplan med planområdet markerat i rött.

#### 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

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 Självstartaren 22 i ett område med postglacial lera. Enligt tidigare borrhningar för energibrunnar inom området är lerans mäktighet cirka 2 meter (Structor, 2018).

#### Markradon

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

### Dagvatten och hydrologiska förhållanden

Inom planområdet avrinner vatten i nordvästlig riktning mot Malmköpingsvägen.

#### Miljö kvalitetsnormer 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.*

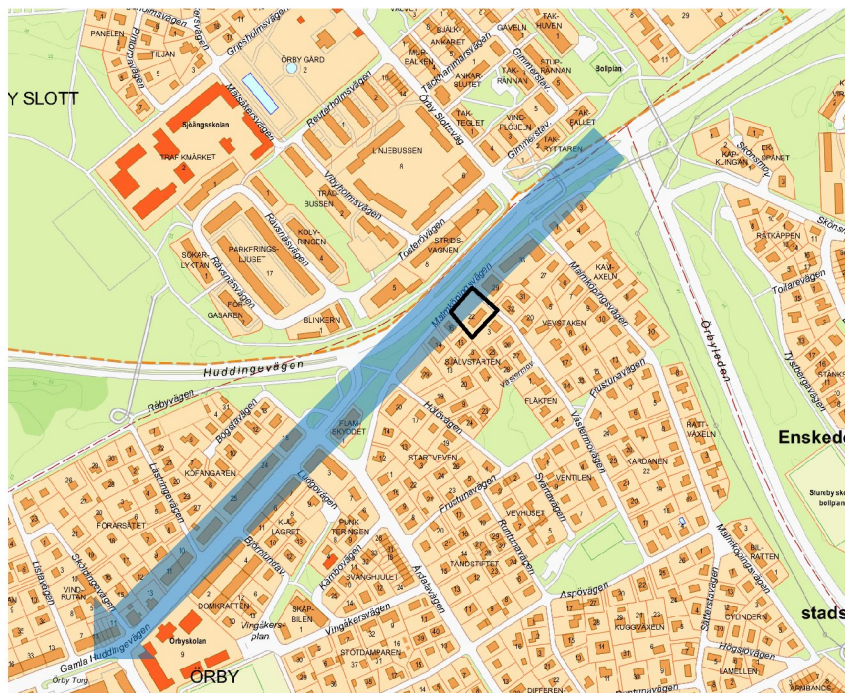
<b>Strömmen</b>	<b>Ekologisk status</b>	<b>Kemisk status</b>
Befintlig status	Otillfredsställande	Ej god kemisk status*
Kvalitetskrav	Måttlig ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus till 2021**

\* 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- och 1950-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 större flerfamiljshus. Den varierande bebyggelse topologin 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 villatädgårdar 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 samlingsalen 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 samlingsalen, 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, varav 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 längsmed 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. 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.

## Störningar och risker

### Översvämningsrisk

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid ett skyfall enligt Stockholms stads skyfallsmodellering. Dock finns ett område väster om planområdet, i Malmköpingsvägen, som med hög sannolikhet riskerar att översvämmas vid ett skyfall.



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

### Markföroreningar

På grannfastigheten Vevstaken 29 finns idag en tvätterverksamhet (inte kemtvätt). Det finns dock en möjlighet att kemtvättsverksamhet har bedrivits inom fastigheten tidigare. Utifrån den översiktliga miljötekniska markundersökning som genomförts (Structor, 2018) framgår att det i en provpunkt hittats PAH (klorerade lösningsmedel) på Självstarten 22. Det går inte att utesluta att den uppmätta halten kan medföra risker för framtida boendes hälsa med avseende på långtidseffekter och intag av växter. Utifrån detta bedöms det finnas ett behov av riskreduktion kring denna provpunkt innan byggnation. Föroreningen ligger lätt tillgänglig för schaktsanering och utbredningen antas vara begränsad till ett mindre område. Detta innebär att föroreningen bedöms kunna åtgärdas med relativt enkla medel i samband med utgrävning för parkeringsgarage.

### 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 miljö kvalitetsmålet. Årsmedelhalten för kvävedioxid klaras både avseende normvärde och miljö kvalitetsmål.

#### 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. Staden bedömer att denna olägenhet inte är av avgörande betydelse för huruvida marken är lämplig för bostäder med hänsyn till människors hälsa eller ej.

#### 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 något lägre belägen än omgivande bebyggelse.

#### Jämställdhet

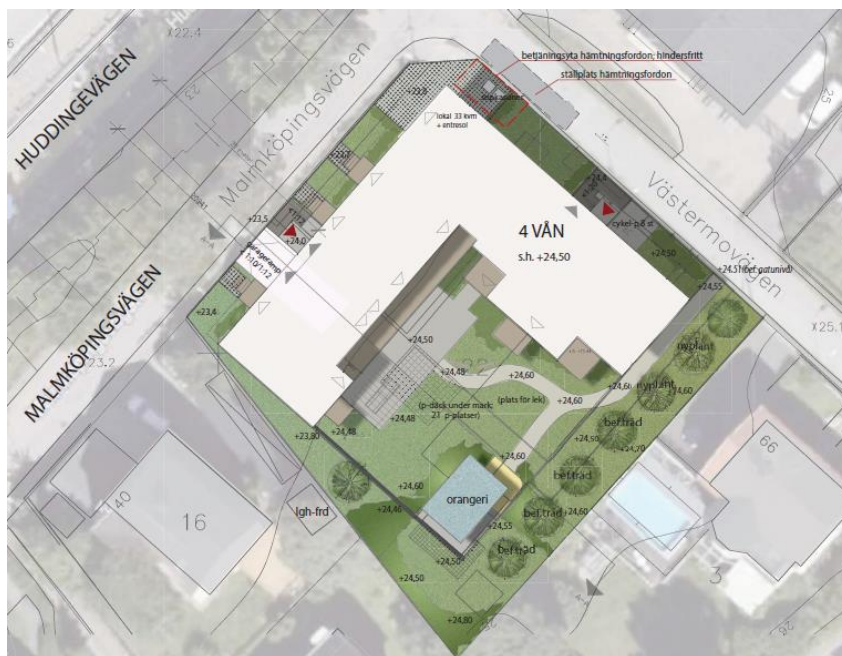
En jämställd stadsplanering innebär att man har en förståelse för att kvinnor och män har olika erfarenheter av vardagslivets organisering och planerar goda livsmiljöer utifrån detta.

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 genomsiktighet i planförslaget.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör cirka 30 bostäder i ett L-format flerbostadshus. Bebyggelsen föreslås en placering mot Västermovägen och Malmköpingsvägen och är fyra 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 delar av gården.



*Situationsplan (Reierstam Arkitektur, 2018).*

### 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 utrymma byggnaden på sida motstående Huddingevägen.

Bebyggelsen placeras med fyra till fem meters förgårdsmark mot omgivande gator. Bostadshuset placeras enligt ett rekommenderat avstånd från Huddingevägen eftersom den är en utpekad transportled för farligt gods (Brandkonsulten AB, 2017). 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 Västermovägen (röda pilar i situationsplanen ovan).



*Korsningen Malmköpingsvägen/Västermovägen med lokal i bottenvåningen, vy mot sydväst (Reierstam Arkitektur 2018).*

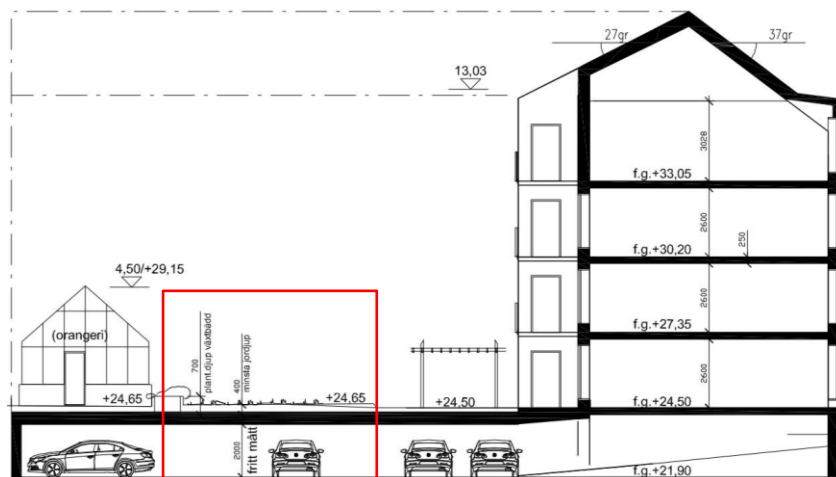
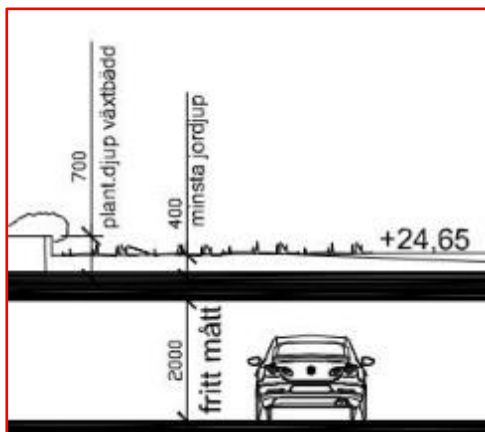
Byggnaden föreslås bli fyra våningar hög med sänkt takfot och takkupor mot Malmköpingsvägen och Västermovägen för att ge intrycket av 3,5 våning. Terrängen sluttar ned mot Malmköpingsvägen vilket bidrar till att förslaget byggnadshöjd samspelar bättre med omgivande bebyggelse (se bilderna nedan).



*Vy utmed Västermovägen mot norr (Reierstam Arkitektur, 2018).*

### Bostadsgård och förgårdsmark

I syfte att skapa en grönskande förgårdsmark och bostadsgård i likhet med villastadens gröna karaktär, har minsta jorddjup, genomsläpplighetsgrad och högst marknivå reglerats i plankartan (bestämmelserna n1, n2 och n3).



Sektion över gården med plushöjder för markens nivåer enligt planbestämmelserna. Röd ruta visar utsnittet till vänster om bilden. (Reierstam Arkitektur, 2018)

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, 2018).





Vy över gårdsmiljön mot nordväst (Reierstam Arkitektur, 2018).

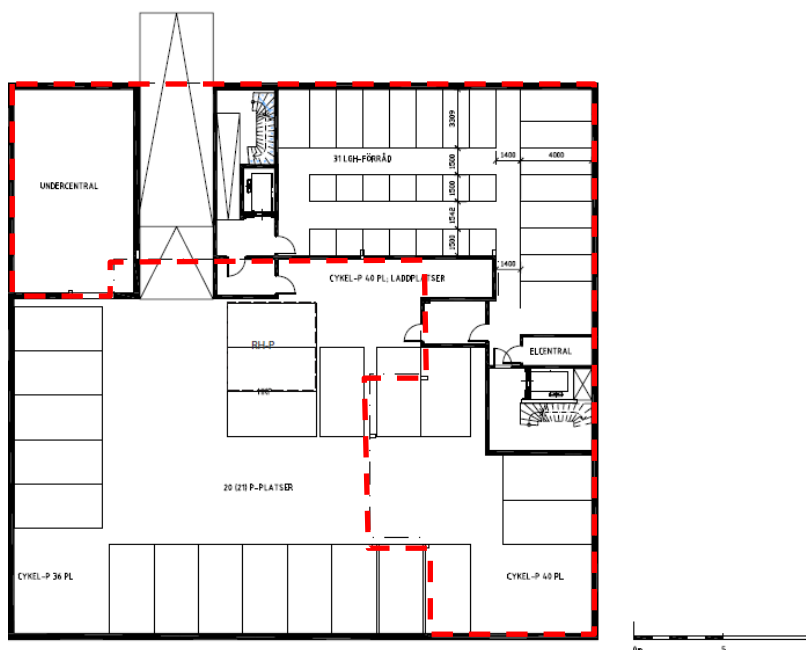
Förslagets skyddade gårdsmiljö med sydläge föreslås ta tillvara på delar av den befintliga trädgårdsmiljön. Karaktären av de närliggande trädgårdarna eftersträvas, liksom mönstret att låta uthusbyggnader rama in miljön. Ett växthus/orangeri fyller denna funktion på bostadsgården liksom en pergola. Lekredskap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

### **Gator och trafik**

Planförslaget använder befintligt gatunät.

#### **Biltrafik och parkeringsgarage**

Under bostadsbebyggelsen och delar av bostadsgården föreslås ett underjordiskt parkeringsgarage med in- och utfart via ramp mot Malmköpingsvägen. Rampen anläggs med lutning 1:10 i huvuddelen och med övergångslutningar. Vid utfart från rampen har förare fri sikt 2,5 meter från körbanekant. Nedfarten föreslås ha dräneringsränna utanför porten. Antalet parkeringsplatser i garaget blir totalt 20 stycken, varav två föreslås vara bilpoolsplatser. P-talet blir därmed 0,6 parkeringsplatser per lägenhet.



*Situationsplan över garage, streckad röd linje är planförslagets bostadsbyggnad. (Reierstam Arkitektur, 2018).*

Angöring för hämtning och lämning bedöms kunna göras direkt från omgivande gator då trafikintensiteten är låg i området. Byggnadens föreslagna placering medger ett respektavstånd till gatuhörnet som möjliggör siktlinjer genom gatukorsningen.

#### Gång- och cykeltrafik

Huddingestråket förbättrar framkomligheten för cykeltrafikanter markant i anslutning till planområdet. Antal cykelparkeringsplatser i garaget är 116, samt ytterligare 8 i förgårdsmark mot Västermovägen.

#### Tillgänglighet

Lägenheter kopplas via trapphus direkt ned till garageplanet och därmed uppfylls kraven för tillgänglig parkeringsplats nära bostaden. Båda trapphusen är tillgängliga via ramp fram till trapphusentréerna direkt från omgivande gator i lutning 1:12-1:20. För trapphuset mot Malmköpingsvägen kompletteras utomhusramp med inomhusramp fram till hissöppningar. Lägenheter med direktentré från Malmköpingsvägen via yttertrappor föreslås 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 primärt lokalt enligt föreslagen systemlösning (Sweco, 2018). Dagvatten från taklutningar mot gården leds i huvudsak längs med fasaderna via upphöjda planteringsbäddar på gården. Planteringsbäddarna fördröjer och renar dagvattnet före vidare avledning. Vatten från takytor med lutning mot omgivande förgårdsmark leds via förgårdsmarkens gräsytor/flackdiken vidare mot kupolbrunn i gathörnet. På innergården infiltreras dagvatten i marklagret och leds sen bort via dräneringsledning. 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

Nära kvartershörnet och längs med Västermovägen anläggs underjordiska behållare för hushållsavfall i fraktioner enligt Stockholms stads renhållningsordning, dimensionerat för projektets lägenheter samt lokal. Avståndet till dessa behållare är som längst 39 meter. Uppställning av hämtningsfordon kan ske innanför gatukorsningen vid stenlagd yta längs med fasad.

### Räddningstjänst

Utrymning sker via trapphus mot både gata och bostadsgård. Bostadshuset kan även utrymmas via stegbil på Malmköpingsvägen eller Västermovägen. Utrymning av byggnaden mot gård kan också ske med manuell stega. Längsta avstånd från uppställningsplats på Västermovägen till bortesta fasaden på gården är cirka 45 meter. Höjd från marken på gården till överkant räcke på översta loftgången är cirka 11 meter.

### 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 ska ha 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 genomsiktligkhet 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 55% av takfot mot gata. Varje enskild takkupa och/eller frontespis får ha en maximal bredd av 3,7 meter (f2).

#### Fasader

Byggnadens fasader utformas utan listverk och med ramar eller fönsteromsättningar runt större fönsterpartier som understryker fasadens geometri. Varierande material accentuerar byggnadens vertikalitet längs Malmköpingsvägen. Fasaderna föreslås få två olika färger puts och två olika färger tegel. Ambitionen med materialvalen för bostadshuset är att ta upp drag från omkringliggande bebyggelse i Örby. Tegelfasader med livfulla ytstrukturer och puts med mycket kulörthet finns som återkommande inslag i närmiljön.



*Fasad mot Malmköpingsvägen (Reierstam Arkitektur, 2018)*



*Fasad mot Västermovägen (Reierstam Arkitektur, 2018)*

## 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.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen men leds via ledningar till Strömmen, för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer 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 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.

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 är dock inte lika bred som hos befintlig bebyggelse på Västermovägen där den är cirka 7 meter bred. Sammanslagningen av de två huskropparna innebär att intrycket av bebyggelsens volym ökar då ett slutet kvarter bildas mot gatan. Ett slutet kvarter särskiljer sig väsentligt mot Örby villastads stadsplanemönster och karaktär.

Det planerade flerbostadshuset skiljer sig från omkringliggande bebyggelse med sina fyra våningar. Landskapet är dock kuperat och Västermovägen sluttar ner mot Malmköpingsvägen vilket innebär att det ökade våningsantalet blir mest påtagligt i jämförelse med befintliga trevåningshus utmed Malmköpingsvägen. På Västermovägen kommer skillnaden i höjd i och med detta snarare att upplevas som ett våningsplan än som två. Utmed norra sidan av Huddingevägens stadsrum återfinns flerbostadshus i tre till fem våningar vilket den föreslagna bebyggelsen i skala ansluter väl till.

#### 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 samlingsalen. 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

Knappt en femtedel av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad utanför alla bostadsrum. Med skisserad lägenhetsplanlösning kan målet om högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet innehållas. Tre små hörnlägenheter förses med specialfönster för att uppnå god ljudkvalitet.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på gården. Denna uteplats bör utrustas med tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet.

#### Översvämningsrisker

Enligt skyfallsmodelleringen finns en risk för stående vatten längs Malmköpingsvägen. Då planförslaget inte ändrar några höjder på gata eller i kvartersmarkens anslutning till allmän plats



bedöms inte risken för översvämning in på kvartersmark öka. Risken för översvämning in i det föreslagna underjordiska garaget vars ramp vetter mot Malmköpingsvägen bedöms som låg men bör beaktas. Flera tänkbara åtgärder kan förebygga skador på byggnaden till följd av översvänningsrisken, såsom höjdsättning av rampkrön eller utformning av garaget.

#### Farligt gods

Fastighetsgränsen är som närmast cirka 15 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, 2017) visar att risknivån hamnar inom ALARP-området<sup>1</sup> 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 inom ALARP-området föreslås följande riskreducerande åtgärder:

- 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.

I plankartan regleras de tre punkterna ovan med en bestämmelse skydd mot störning (m1).

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

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

Skuggstudier visar att skuggningseffekten på omkringliggande bebyggelse vid ett genomförande av planförslaget tack vare områdets topografi och planförslagens läge är begränsad eller uteblir. De byggnader som påverkas är Västermovägen 63 som

---

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

skuggas under kvällstid på vårdagjämningen och Västermovägen 66 som till viss del skuggas kvällstid på midsommar.



Vårdagjämning kl.9



Vårdagjämning kl.12



Vårdagjämning kl.15



Vårdagjämning kl.17



Midsommar kl.9



Midsommar kl.12



Midsommar kl.15



Midsommar kl.18

Skuggstudier (Reierstam Arkitektur, 2018).

## Social hållbarhet

### Barnkonsekvenser

Leken är barns sätt att utforska sin omgivning och att göra sig hemmastadd i den och bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling, till deras hälsa och välbefinnande. Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse då en lugn och trygg miljö är en viktig förutsättning för barns 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 har barns behov av dagsljus i åtanke.

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

Samråd	februari/mars	2019
Granskning	oktober	2019
Antagande	december	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. Några underhållsskyldigheter beträdande ledningarna åvilar icke ägaren av Självstarten 22, och ägaren av fastigheten nr 6 har att städe svara för de extra kostnader som till exempel en nybyggnation på Självstarten 22 kan föranledas av ledningarnas förekomst.

#### 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.