

PM VERKSAMHETER

Detaljplan för Örnbergs industriområde, kv Pincetten m.fl. i stadsdelen Hägersten och Aspudden



Granskningshandling

2024-06-04

Nyréns Arkitektkontor

Uppdrag

Titel på rapport:

Status:

Datum:

Detaljplan för Örnbergs industriområde

PM verksamheter

Granskningshandling

2025-06-04

Medverkande

Beställare:

Kontaktperson:

Genova, Vincero, Pong, Väderholmen, John Mattsson,
Stockholmshem och Riksbyggen

Konsult:

Uppdragsansvarig:

Christian Rydberg, Nyréns arkitektkontor

Christian Rydberg, Nyréns arkitektkontor

Datum: 2025-06-04

INNEHÅLL

1 INLEDNING	5
BAKGRUND	5
PLATSEN	5
HANDELSUTREDNING.....	6
FRÅGESTÄLLNING.....	6
PLANFÖRSLAG INFÖR GRANSKNING.....	8
2 VERKSAMHETER	9
INSTRUMENTET 1, 10, 13 OCH 14	9
INSTRUMENTET 2.....	11
INSTRUMENTET 17.....	11
INSTRUMENTET 18 OCH 12.....	12
INSTRUMENTET 5.....	13
PROVRÖRET 8.....	13
PROVRÖRET 1, 2 OCH 14	13
PROVRÖRET 13.....	14
PROVRÖRET 7.....	15
PROVRÖRET 9 OCH 15.....	15
PINCETTEN OCH LANSETTEN.....	16
3 SLUTSATSER	16
DAGENS VERKSAMHETER OCH LOKALER	16
FRAMTIDENS VERKSAMHETER OCH LOKALER	19

1 INLEDNING

BAKGRUND

2022 togs ett detaljplaneförslag fram i syfte att omvandla Örnbergs industriområde i Hägersten till en funktionsblandad stadsmiljö med cirka 1380 nya bostäder samt verksamheter och offentlig service.

Planförslaget sändes ut på samråd 2022-05-03- 2022-06-13. Under samrådet inkom 121 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget, men gällde i övrigt framför allt hantering av skyfall, buller och förorenade områden, förslagets täthet och höjd, påbyggnader samt säkerhet avseende risk för urspårning, översvämning och ras och skred. Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning var att de inkomna synpunkterna skulle hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet fram till granskning.

Den 26 januari 2023 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av plansamrådet och ge kontoret i uppdrag att utifrån föreslagna åtgärder upprätta ett reviderat planförslag att ställa ut för granskning. Efter det har planförslaget bearbetats, bland annat för att bättre hantera hantering av skyfall, men också för att öka bevarandet av befintliga byggnader i området. Granskning av detaljplanen planeras till februari 2025.

PLATSEN

Örnbergs industriområde ligger i Hägersten i sydvästra Stockholm, knappt 3 km från Södermalm och ett stenkast från Mälaren.



Ortofoto över planområdet med fastighetsgränser- och namn. Bild: Lantmäteriet

Planområdet omfattar fastigheterna inom kvarteren Instrumentet, Provröret (undantaget Provröret 7, 13 och 16), Pincetten 1, Lansetten 1 och delar av stamfastigheten Hägersten 1:1. Området har en yta på cirka 5,5 hektar.

Marken var ursprungligen del av godset Hägerstens gård, som sträckte sig från Liljeholmen till Mälärhöjden. Den styckas med tiden av och på 1890-talet påbörjades omvandlingen från lantegendom till industriområde, först i form av snickeri, sågbruk, tegelbruk och varv.

Örnsberg låg vid denna tid ännu i utkanten av Stockholm, men har i takt med stadens expansion kommit att bli en centralt belägen stadsdel/närförort.

Området är sedan 1943 planlagt som industriområde. Verksamheterna har förändrats under åren. Idag ser vi en heterogen samling på platsen, med bl.a. hantverkare, bilmekaniker, filmproduktion, konstateljéer, skolor, restauranger, föreningslokaler, kontor och vård- och omsorg. De flesta företagen i området har så kallade rivnings- eller korttidskontrakt.

HANDELSUTREDNING

Som underlag till samrådsförslaget lät staden och byggaktörerna ta fram en handelsutredning (Evidens, 2022). Av den framgår följande:

En förutsättning för att skapa attraktiva stadsmiljöer är en väl utvecklad kommersiell service. Evidens har i ett flertal studier funnit ett tydligt samband mellan stadsmiljöns attraktivitet (mätt som bostadspriser eller hyror för kommersiella lokaler) och graden av kommersiell service. En hög grad av kommersiell service ger högre bostadspriser och hyror för kommersiella lokaler. Med kommersiell service avses detaljhandel, restauranger och övrig service (frisörer, kemtvätt, etc). Samtidigt krävs ett underlag för att dessa verksamheter ska vara långsiktigt ekonomiskt hållbara. Byggherrarna önskar därför en analys som klargör om det är möjligt att skapa lokaler i projektet för kommersiell verksamhet som är långsiktigt ekonomiskt hållbara.

Utredningen fokuserar bland annat på efterfrågan i dagsläget, köpkraften i närmiljön, hyresnivåer, liksom placering av kommersiella lokaler i förhållande till flöden av människor. Sammantaget bedöms det vara möjligt att på marknadsmässiga villkor tillskapa knappt 1 000 kvm lokaler för kommersiell service i området. Nyproduktionshyran för dessa lokaler bedöms ligga på en nivå som tilltänkta verksamheter bör kunna bära.

Under och efter samrådet har det från olika håll inkommit synpunkter om att detaljplanen brister i sin beskrivning av dagens verksamheter i området. Utan denna kunskap försvåras förståelsen för vad genomförandet av detaljplanen kommer att innebära för förändring av stadsdelen. Det med avseende på annat än det byggda, exempelvis arbetstillfällen, liksom sociala och kulturella värden. Det är känt att dagens aktörer är många till antalet och av stor branschmässig spridning. Det befintliga verksamhetsområdets heterogena karaktär anses också av många vara tongivande för området och dess identitet. Det saknas däremot djupare kunskap kring verksamheternas faktiska omfattning och variation sett till kategori och typ av verksamhet. Utan denna kunskap går det inte heller att dra några slutsatser om vilka förutsättningar det finns för delar av dagens verksamheter att finnas kvar i området även efter omvandlingen, och vilka som tvingas söka sig till andra platser i staden.

FRÅGESTÄLLNING

Det har konstaterats att den till samrådet framtagna handelsutredningen tjänar som värdefull vägledning gällande placering och förväntningar kring det framtida kommersiella utbudet i området. Utredningen är däremot för begränsad i sin frågeställning, för att fånga upp viktig information om hur stadsdelen fungerar och används idag.

Genom en övergripande inventering ämnar därför detta PM öka förståelsen för dagens verksamhetsområde, samt utgöra underlag för fortsatt analys av hur stadsdelens innehåll och funktion kommer att förändras i och med genomförandet av detaljplanen.

Efter samråd uttryckte Stadsbyggnadskontoret, gällande handelsutredningen, att *den saknar stycken om verksamheter utöver framtida bottenvåningshandel. Den behöver kompletteras*

med befintliga verksamheter (kontor, småindustri, handel, kultur) samt med potential och behov inom dessa kategorier.

Detta förtydligades senare med att projektet behöver tydliggöra nuläget, både för politiken och framtiden. Vi kan inte kräva att vissa verksamheter ska finnas kvar men måste beskriva vilka "typer" som påverkas vid en omvandling. Kunskap om dagens situation ger förståelse för potentiella tagare för framtida lokaler/ uppskattning kring relationen kontor/verksamheter/publikt.

Ur detta utläses två behov. För att ge en mer täckande nulägesbeskrivning behövs en mer utförlig inventering av vad området rymmer idag. Det för att kunna konsekvensbeskriva den omvandling planförslaget medför.

Dessutom behövs en något tydligare bild om vad den framtida stadsdelen kan och kommer att rymma för typ av lokaler och verksamheter. Detta går delvis att utläsa av vad detaljplanen medger i form av ytor och användningar. Men för att komma ett steg längre vägs även intentioner och önskemål från fastighetsägarna in.

Undersökningen utgår från följande punkter och frågeställningar:

Nuläget:

- Hur många verksamhetslokaler finns idag i området?
- Vilken kategori/typ av lokaler utgörs de av?
- Hur stora är lokalerna?
- I vilken "bransch" verkar dagens verksamhetsutövare/hyrestagare?
- Hur många arbetstillfällen/brukare finns i området?

Svar på frågorna har inhämtats med hjälp av fastighetsägarnas/förvaltarna, genom direktkontakt med hyrestagare, samt med kompletterande information från företagens internetsidor, databaser som Eniro.se och Allabolag.se (UC Företagsinfo) eller liknande.

Inhämtad information om dagens verksamheter är en ögonblicksbild och redovisningen ger därför på intet sätt heltäckande kunskap om läget. I vissa fall saknas uppgifter om exempelvis antal anställda eller exakta ytor, i andra fall rör det sig om uppskattningar snarare än exakta kvantiteter, och i ytterligare andra fall kan uppgifter om hyrestagare redan ha hunnit bli inaktuella när denna rapport färdigställs. Det finns troligen något fler lokaler, verksamheter och anställda än vad som framkommer av inventeringen. Undersökningen bedöms emellertid ge en avsevärt tydligare uppfattning om området än vad som tidigare funnits.

Framtiden:

- Vad medger detaljplanen, avseende typ av verksamheter, verksamhetslokaler, placering och storlek?
- Vilka av dagens verksamheter kan vara kvar efter planens genomförande?
- Vad har fastighetsägaren för idé/ambition sett till placering och utformning av framtida lokaler och önskvärda hyrestagare?
- Bevaras lokalerna (i bevarade hus) i dagens skick eller rustas de upp?

Frågorna har i besvarats utifrån fastighetsägarnas ambitioner, i kombination med inläsning av vad det nya planförslaget medger.

PLANFÖRSLAG INFÖR GRANSKNING



Figur 1 Situationsplan över bebyggelseförslaget inför granskning

BILD DETALJPLAN

2 VERKSAMHETER

Utifrån ovan listade frågeställningar har följande sammanställning gjorts.

INSTRUMENTET 1, 10, 13 OCH 14

Fastigheterna redovisas tillsammans eftersom de ägs (eller kommer att ägas) av en och samma byggaktör och utgörs av ett och samma kvarter (kvarter 2) i detaljplanen.

Dagens verksamheter:

Instrumentet 1

Hyresgäst	Typ av lokal	Typ av verksamhet	LOA (kvm)	Arbetsstillfällen
1	Kontor och ateljé	Arkitektkontor	65	3
2	Verkstad och handel	Bilhandel	426	4
3	Kontor/mottagning	Ideell verksamhet, terapi, familjerådgivning	437	oklart
4	Studio/ateljé	mm	30	1
		Konstnärlig verksamhet		
		Tot	958	8

Instrumentet 10

Hyresgäst	Typ av lokal	Typ av verksamhet	LOA (kvm)	Arbetsstillfällen
1	Kontor och verkstad	Bygg- och fastighetsförvaltning	ca 300	33

Instrumentet 14

Hyresgäst	Typ av lokal	Typ av verksamhet	LOA (kvm)	Arbetsstillfällen
1	Verkstad	Hantverkare	160	5
2	Lager och studio	Filmproduktion	615	?
		Tot	775	5

Instrumentet 13

Hyresgäst	Typ (lokal)	Verksamhet	LOA, kvm	Arbetsstillfällen
1	Studio, verkstad, lager	Designstudio	860	Ca 14
2	Kontor	Daglig verksamhet	904	15 personal, 35 deltagare
3	Kontor, studio, lager	Film- och produktionsbolag	830	oklart
		Tot	2594	64

Planförslaget:

Bebyggelsen kommer att rivras i sin helhet och ersättas av ett kvarter i upp till sju våningar. Därmed kommer inga av dagens lokaler att finnas kvar efter detaljplanens genomförande.

I detaljplanen anges användningen B för *Bostäder* och C2 för *Lokaler för centrumändamål* ska inrymmas i entrévåning till minst 15% av fasadlängd mot GATA. Procentsatsen minskar till 10 % om en större lokal om minst 150 kvadratmeter LOA anordnas mot allmän plats.

Fastighetsägarens aktuella bebyggelseförslag omfattar en minde lokal på ca 90 kvm mot Jakobsdalsvägen och en något större på ca 150 kvm mot Instrumentvägen.

Fastighetsägaren bedömer att lokalerna bör och kommer att nyttjas för urbana och icke störande verksamheter, så handel eller restaurang mot gatan.

INSTRUMENTET 2

Dagens verksamheter:

Hyresgäst	Typ (lokal)	Verksamhet	LOA, kvm	Arbetsstillfällen Ca 10 lärare och 110 elever
1	Skollokaler	Grundskola	5 680	
2	Kontor, lager	Fastighetstekniker	178	4
		Tot	858	124

Planförslaget:

Den befintliga verksamhetsbyggelsen rivs i sin helhet och ersätts med ett kvarter i 6 till 7 våningar. I detaljplanen anges användningen B för *Bostäder* och C för *Centrum*. Detaljplanen medger därmed, men ställer inget krav på att det ska finnas lokaler inom kvarteret.

Fastighetsägaren planerar eventuellt för en mindre kvarterslokal om 30 kvm mot Jakobsdalsvägen. Möjlig hyresgäst ska vara verksamhet med få leveranser och på grund av begränsade ytorna kommer det röra sig om icke störande centrumverksamhet, så som kontor, service eller samlingslokal.

Sett till dagens verksamheter, både gällande typ och storlek, finns inga möjligheter för dem att finnas kvar på platsen efter omvandlingen.

INSTRUMENTET 17

Dagens verksamheter:

Hyresgäst	Typ (lokal)	Verksamhet	LOA, kvm	Arbetsstillfällen 5 (samma som Instrumentvägen 20)
1	Källarlokal/garage	Bilverkstad	270	
2	Kontor och studio	Ljusdesign	200	20
3	Kontor och studio	Ljusdesign	Ihop med ovan	Ihop med ovan
4	Kontor och studio	Ljusdesign	Ihop med ovan	Ihop med ovan
5	Kontor och studio	Ljusdesign	Ihop med ovan	Ihop med ovan
6	Ateljé	Utställningsdesign, curator	30	1
7	Kontor och lager	IT-verksamhet	160	oklart
8	Ateljé	Ateljéförening	162	oklart
9	Ateljé	Keramiker/kostnär	6	1
10	Studio och kontor	Film, video, TV-produktion	227	2
11	Verkstad/ateljé	Möbeldesigner	70	1
12	Studio	Fotograf	170	oklart
13	Kontor/studio	Arkitektkontor	207	1
14	Studio, kontor	Konstnärskollektiv, utställning, kultur	oklart	oklart
		Tot	1502	31

Planförslag:

Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret kommer huvudsakligen att bevaras. För den större av byggnaderna anger detaljplanen användningen B för *Bostäder* och C för *Centrum* och S1 för *Förskola ska anordnas om minst 500 kvm*. Någon begränsning eller fördelning mellan typ av användning finns inte.

Det aktuella bebyggelseförslaget innebär däremot att verksamhetsbyggnaden omvandlas till bostadshus. Tillhörande källarlokal, som delvis sträcker sig in under gården, kommer användas som bostadskomplement eller samlingslokal för boende.

Den mindre kontorsbyggnaden som också bevaras i sin helhet, ges i detaljplanen användningen R för *kulturella verksamheter*. Ambitionen är att bevara alla lokaler i sitt nuvarande skick, för att på så sätt möjliggöra för dagens eller liknande kreativa verksamheter, att stanna kvar i området. Byggnaden omfattar lokalyta om cirka **800 kvm (exkl källare)**.

INSTRUMENTET 18 OCH 12

Dagens verksamheter:

Hyresgäst	Typ av lokal	Typ av verksamhet	LOA (kvm)	Arbetsstillfällen
1	Verkstad	Plåtslagare	1175	Ca 20
2	Lager	Akustiker, tillverkare av ljudabsorbenter	575	Ca 6
3	Lager	Kontorsinredare	630	10
4	Kontor	Förening, intresseorganisation	520	15
		Tot	2900	51

Planförslaget:

Den befintliga byggelsen rivs i sin helhet och ersätts med ett kvarter i 6 till 7 våningar. Därmed kommer inga av dagens lokaler att finnas kvar efter detaljplanens genomförande.

I detaljplanen anges användningen B för *Bostäder* och C2 för *Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i entrévåning till minst 15% av fasadlängd mot GATA. Procentsatsen minskar till 10 % om en större lokal om minst 150 kvadratmeter LOA anordnas mot allmän plats*.

I det aktuella bebyggelseförslaget föreslås en större lokal på **cirka 125 kvm** intill det mindre torget, i korsningen mellan Instrumentvägen och kvartersgatan. Ambitionen är att lokalen ska användas för café eller restaurang. Fastighetsägaren är dock flexibel sett till användningen. Mindre önskvärt är verksamheter som är störande eller på annat sätt inte kompatibel med boendemiljön i området.

INSTRUMENTET 5

Dagens verksamheter:

Hyresgäst	Typ av lokal	Typ av verksamhet	LOA (kvm)	Arbetsstillfällen
1	Tvätthall i garage	Fönsterputs mm	890 Lager 600 Butik 1150 restaurant	19
2	Butik, lager, restaurang	Spelhall, butik mm	300	Ca 26
3	Kontor och ateljé	Konst	255	10
4	Kontor	Ingenjörsfirma, lokalklimat, ventilation mm	460	33
5	Verkstad, kontor	Glasmästeri	625	8
		Tot	4280	96

Planförslaget:

En väsentlig del av den befintliga bebyggelsen kommer att bevaras. Denna kommer däremot att omvandlas från verksamheter till bostäder. Därmed kommer inga av dagens lokaler att finnas kvar efter detaljplanens genomförande.

I detaljplanen anges användningen B för *Bostäder* och C1 för *Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i entréväning till minst 25% av fasadlängd mot GATA. Procentsatsen minskar till 10 % om en större lokal om minst 250 kvadratmeter LOA anordnas mot allmän plats.*

I det aktuella bebyggelseförslaget föreslås en större lokal på cirka **280 kvm** mot platsbildningen i korsningen Jakobsdalsvägen/Instrumentvägen. Enligt fastighetsägaren är inriktningen att lokalen ska användas för café eller restaurang. Denna får gärna drivas av samma aktör som driver dagens restaurang i kvarteret.

PROVRÖRET 8

Inom denna fastighet kommer alla byggnader att rivas för att bereda plats för en park.

De befintliga lokalerna huserade tills nyligen en restaurang på 80 kvm med 2 heltidsanställda. I angränsande lokaler finns bageri och lager om sammanlagt 1600kvm. Antal anställda är okänt.

PROVRÖRET 1, 2 OCH 14

Dagens verksamheter:

Hyresgäst	Typ av lokal	Typ av verksamhet	LOA (kvm)	Arbetsstillfällen
1	Verkstad och lager/butik	Bilverkstad och bilmekaniker	1340	6 5 st (samma personer arbetar på Jakobsdalsvägen 15b)
2	Bilhall	Bilförsäljning	500	
3	Verkstad	Snickeri	500	5
4	Kontor och verkstad	Skyltmontage	600	7
		Tot	2940	18 (bilhall borträknad)

Planförslaget:

Den befintliga bebyggelsen rivs i sin helhet och ersätts med ett kvarter i 7 till 8 våningar. Därmed kommer inga av dagens lokaler att finnas kvar efter detaljplanens genomförande.

I detaljplanen anges för delar av kvarteret användningen B för *Bostäder* och C1 för *Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i entréväning till minst 25% av fasadlängd mot GATA. Procentsatsen minskar till 10 % om en större lokal om minst 250 kvadratmeter LOA anordnas mot allmän plats.*

I det aktuella bebyggelseförslaget föreslås en lokal, men det är fortsatt oklart hur stor denna kommer att vara. Ambitionen är att lokalen ska användas för café eller restaurang. Fastighetsägaren är dock flexibel sett till användningen. Även här ska användningen vara kompatibel med boendemiljön i kvarteret.

PROVRÖRET 13

Dagens verksamheter:

Hyresgäst	Typ av verksamhet	Typ av verksamhet	LOA (kvm)	Arbetsstillfällen
1	Kontor	Äldrevård	307	4 på plats + 25 fältpersoner
2	Kontor/lab	Labverksamhet	1475	50
3	Kontor/utbildning	Ideell föreningsverksamhet	994	20 + 30 vid utbildning
4	Kontor	Museum	220	5 + allmänhet på helger
5	Kontor	Försäljning ljuskällor	627	5
6	Verkstad	Plåtslageri	835	3 kontor + 7 plåtslagare
7	Lager/kontor	Förs vent.filter	620	6
8	Kontor/lab	Kontor/analys/	1426	8 + fältpersonal
9	Kontor/verkstad	Rörmontage	269	4 på kontoret + 7 i verkstad
10	Kontor/utbildning	Medlemsförbund	488	20 + 30 vid utbildning
		Tot	7261	164 + 60 vid utbildning

Planförslaget:

Bebyggelsen bevaras i sin helhet, men byggs på i två våningar. Detaljplanen möjliggör för dagens verksamheter att finnas kvar, detta genom angiven användning K för *Kontor*, C för *Centrum* och J1 för *Ej störande industriverksamhet*.

Fastighetsägaren anger att lokalerna kommer att finnas kvar i dagens planlösning, vilket innebär en god spridning gällande storlek och typ av lokaler. Lokalerna kommer delvis att rustas upp i samband med påbyggnad och komplettering av ett nytt trapphus.

Förhoppningen och målsättningen är att dagens hyresgäster kommer att finnas kvar, samt kompletteras med nya hyresgäster i tillbyggnaden, som i sig också kan berika platsen sett till innehåll och aktiviteter.

Fastigheten omfattar efter påbyggnad en lokalyta om cirka **10 426 kvm**.

PROVRÖRET 7

Dagens verksamheter:

Hyresgäst	Typ (lokal)	Verksamhet	LOA (kvm)	Arbetstillfällen
1	Kontor, lager	Lager och kontor	1500	10
2	Lager	Lager	580	0
		Tot	2080	10

Planförslaget:

Delar av byggnaden bevaras men rustas upp, bland annat befintliga lokaler i bottenplan, som behåller sin utformning och funktion. Efter ombyggnad avses lokaler endast finnas i bottenvåningen. Dagens lokaler rivs i övrigt.

I detaljplanen anges användningen B1 för *Bostäder*. *Ej bostäder under våning 3 räknat från gatuplan, undantaget mot kortsidor*, C för *Centrum* och O1 för *Hotell*.

I aktuellt bebyggelseförslag inryms restaurang och möjligen mindre kvartersbutik i bottenplan. Restaurangen kommer att drivas av samma aktör som nyttjar dagens lokaler. Huset i övrigt kommer att rymma hotell och bostäder.

Fastigheten omfattar efter påbyggnad en lokalyta om cirka **580 kvm**.

PROVRÖRET 9 OCH 15

Dagens verksamheter:

Hyresgäst	Typ av lokal	Typ av verksamhet	LOA (kvm)	Arbetstillfällen
1	Kontor	Specialistförsäljning, kalas och event	1007	15
2	Studio och lager	Produktionsbolag	1120	5
3	Lager	Flyttfirma	2810	10
4	Kontor	Vård	140	5
5	Kontor	Daglig verksamhet	626	Ca 13-16 anställda, 30 deltagare 20 anställda / 230 elever
6	Skola	Gymnasieskola	1865	
7	Kontor	Fönsterbygg/hantverk	200	4
8	Postterminal	Budfirma/post	942	10
9	Kontor	Kassaskåp	200	Ca 6-7
10	Verkstad	Finsnickeri	452	3 st
		Tot	9362	351

Planförslaget:

Bebyggelsen som helhet bevaras och byggs på med två våningar. Gällande kvarterets innehåll finns två scenarion. Det ena scenariot bygger på ett större bevarande av dagens verksamhetslokaler, medan det andra på att byggnaderna i huvudsak omvandlas till bostäder, men där ett flertal lokaler i bottenplan ändå bevaras i befintlig utformning.

Detaljplanen utformas för att möjliggöra båda scenarion med användningen B för *Bostäder*, K för *Kontor* och C1 för *Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i entrévåning till minst 25% av fasadlängd mot GATA*.

Förslaget med högre bevarandegrad omfattar lokaler om cirka **10 600 kvm**. I förslaget med omvandling till i huvudsak bostäder behålls en lokal om cirka **740 kvm**.

Oavsett vilket av scenariona som realiserar, kommer alla lokaler att rustas upp i samband med om- och tillbyggnad. Målsättningen är att behålla viss variation på storlekar och lokaltyp.

Enligt fastighetsägaren anses lämpliga verksamheter vara ”urbana” sådana, så som handel och restaurang mot gatan. I kvarvarande lokaler ses liknande verksamheter som idag som passande, det vill säga kontor, lagerverksamhet, studio, snickeri och gym.

PINCETTEN OCH LANSETTEN

Dessa fastigheter ingår i planen och kommer att omfatta tillkommande kvarter (6, 7 och 12), men är idag obebyggda. Pincetten kommer att utöver en större förskola omfatta en lokal för centrumändamål (kvarter 7) om cirka **106 kvm**. Lansetten innehåller ingen publik lokal.

3 SLUTSATSER

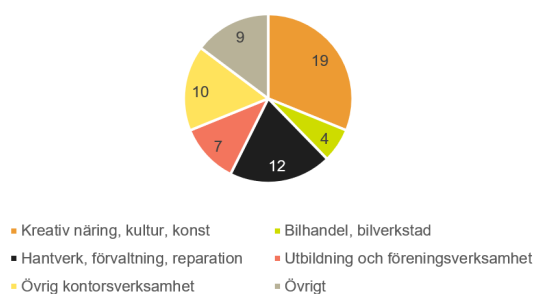
DAGENS VERKSAMHETER OCH LOKALER

Av tillgänglig information går det i dagsläget att redovisa **ca 61 aktiva verksamheter** i området. Det troliga är att det finns ytterligare ett antal, som vi inte fått kännedom om.

För att lättare kunna överblicka bredden på dessa verksamheter, har en grovre sortering gjorts utifrån ett antal kategorier/typer av verksamheter.

Av diagrammet nedan går det att utläsa att sett till antalet verksamheter, domineras området av **kreativa/konstnärliga verksamheter**, följt av en jämn fördelning mellan hantverks- och övriga kontorsverksamheter.

Typ av verksamhet



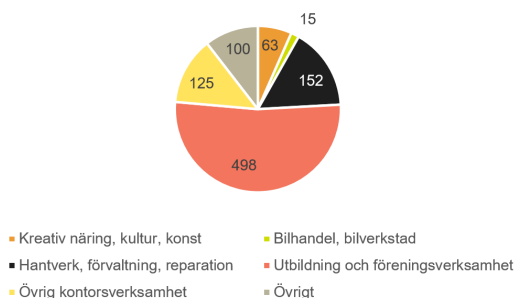
Figur 2 Diagram fördelning av typer av verksamheter

Studeras i stället antalet arbetstillfällen/brukare är bilden en annan. Kartläggningen kan redovisa totalt cirka **953 arbetstillfällen/brukare**. Här räknas eleverna vid områdets två skolor in, liksom deltagare vid så kallad daglig verksamhet. Inräknat är också anställda som har en verksamhetslokal i området som sin ”utgångspunkt”, men som i sitt dagliga arbete huvudsakligen befinner sig ”i fält” på annat håll. Några verksamheter anger att de drar till sig tillfälliga besökare och deltagare, vid exempelvis utbildningar eller evenemang. Dessa räknas inte in.

Information om antal anställda/brukare saknas för ett antal verksamheter. Antalet är därför uppskattningsvis något större än de angivna 953.

Kartläggningen visar att de kreativa och konstnärliga verksamheterna är många till antalet, men omfattar i många fall bara ett fåtal personer vardera. Den kategori av verksamhet som omfattar flest arbetstillfällen eller brukare, är utbildnings- och föreningsverksamheterna.

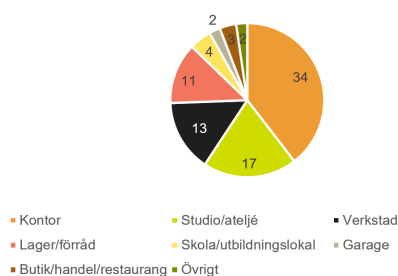
Antal arbetstillfällen/brukare



Figur 3 Diagram fördelning av arbetstillfällen/brukare

Kartläggningen av områdets verksamhetslokaler efter typ är relativt osäker. Att särskilja kontor från ateljé kan vara en godtycklig bedömning. Samma sak gäller att skilja en ateljé från en verkstad. För att ändå få någon sorts uppfattning har kartläggningen utgått från hur lokalerna omnämns och hur de nyttjas. Somliga verksamheter har angivit att deras lokaler nyttjas för flera ändamål och är uppdelade i två kategorier. I dessa fall har lokalen räknats med i båda kategorierna, varför summan i denna sammanställning överskrider den i det totala antalet uthyrda lokaler. Diagrammet nedan visar fördelning i antal lokaler, men säger inget om den sammanlagda arealen.

Typ av lokal (antal)

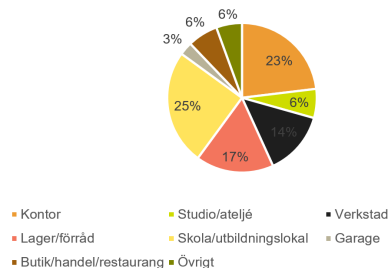


Figur 4 Diagram fördelning av lokaltyp - antal

Verksamhetslokalernas sammanlagda yta uppskattas till cirka **35 810 kvm**.

Den storleksmässiga/andelsmässiga uppdelningen av de lokaler som i undersökningen beskrivs vara uppdelade mellan eller nyttjas som två eller flera lokal typer, är i de flesta fall okänd. Följande redovisning av fördelningen av områdets totala lokalytor är därför en grov uppskattning.

Typ av lokal (andel av total verksamhetsyta)



Figur 5 Diagram fördelning lokaltyp - area

Skolor/utbildningslokaler och lager är de mest skrymmande av lokal typerna. Men medan lagren har den lägsta tätheten av anställda/brukare per kvadratmeter, har skolorna tvärt om den i särklass högsta.

Den största verksamhetslokalen är en skola på 5680 kvm, följt av ett flyttlager och en bilhandel. Den minsta är en keramikerateljé på 6 kvm.

FRAMTIDENS VERKSAMHETER OCH LOKALER

För att kunna dra några slutsatser om vilka förändringar som genomförandet av detaljplanen kommer att leda till, avseende verksamheter, behöver flera faktorer vägas samman.

Överordnat står detaljplanen syfte, som med tydlighet ska peka ut riktningen för den tänkta utvecklingen. Detta ska vägas samman med fastighetsägarnas ambition vid genomförandet, samt med vad detaljplanen medger sett till reglering av markanvändningen med planbestämmelser, det vill säga vad som i praktiken är möjligt att genomföra.

Detaljplanens syfte

Av detaljplanens syfte framgår inledningsvis;

Detaljplanen syftar till att skapa en levande stadsmiljö, väl integrerad med omgivningen, med ett tillskott av cirka 1350 nya bostäder av hög kvalitet. Planen möjliggör för flera förskolor, lokaler i bottenvåningar och ett fortsatt inslag av kontor inom området.

Detaljplanens genomförande innebär en förstärkning av Örnbergs centrum som målpunkt, att stadskvaliteter i gaturummen i området utvecklas, samt att kopplingen mellan Örnberg och Axelsberg förstärks. Detaljplaneförslaget innebär en omprövning av tidigare planerad överdäckning av Örnbergs station. I stället föreslås nya bostäder och förskola nära befintlig station utan ny överdäckning.

Redan här är förändringen uppenbar. Detaljplanen för Örnbergs industriområde har som överordnat syfte att omvandla ett industri- och verksamhetsområde, till en stadsdel med ett i huvudsak annat innehåll.

Även om man eftersträvar en levande stadsmiljö och medger inslag av lokaler för centrumändamål, så är det uttalade och huvudsakliga målet att tillskapa bostäder. I detta rymms inte obegränsat bevarande av befintliga verksamheter eller tillskapande av nya, vare sig sett till det politiska uppdraget, planjuridiskt eller rent ytmässigt. Det är mot denna bakgrund som förändringen bör ses.

En naturlig följd av det överordnade bostadsändamålet är att de verksamheter som tillskapas ska vara av sådan karaktär att de är kompatibla med bostadsändamålet, eller om man så vill, bidra med kvalitet till boendemiljön.

Detaljplanens användningsbestämmelser

Sett till angivna markanvändningar för olika typer av verksamheter, medger detaljplanen i begränsade delar; K, *Kontor* (Provröret 13), J₁, *Ej störande Industri* (Provröret 13) och O, *Hotell* (Provröret 7), samt R₁, *Kulturella verksamheter*.

Mer utbrett över stadsdelen medges C för *Centrum/Lokaler för centrumändmål*, både som tvingande (i minsta andel av fasadlängd mot gata) och som frivillig bestämmelse. Området omfattar även två förskolor.

Vad användningen *centrumändamål* beträffar, är den tämligen bred och omfattar enligt Boverket en rad kategorier av verksamheter, så som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter. Vidare skriver man att *Centrum* är en samlingsanvändning som är lämplig att använda när syftet är att det ska finnas en

blandning av verksamheter, det vill säga inte när en specifik verksamhet förväntas bli storskalig och dominerande.

Sett till vad detaljplanens användningar medger, så är det få av dagens verksamheter som rent planrättsligt inte får lov att finnas kvar i området, inhyst i samma eller nya lokaler, efter genomförandet. Undantagen är de hantverks- och verkstadsverksamheter som med sin potentiella omgivningspåverkan inte kan tolkas in i centrumändamålet. Detsamma gäller bilhandel. Gällande skolverksamheten, ryms lokaler för vuxenutbildningar (utan krav på skolgård) inom centrumändamål, medan områdets grundskola och gymnasium inte gör det.

Den stora skillnaden i jämförelsen mellan dagens och framtida verksamheter i området, är inte vad detaljplanens reglering av markanvändning medger, utan vad som ryms rent ytmässigt, det vill säga skillnaden i mängden lokalyta mellan området idag och efter genomförandet.

Utifrån detaljplanens tvingande reglering av *Lokaler för centrumändamål* (C1 och C2), *Kulturverksamhet* (R) och *Förskola* (S1), beräknas detaljplanen som allra minst generera **cirka 13 336 kvadratmeter lokalyta.**

Eftersom användningen *Centrumändamål* inom stadsdelens nya kvarter inte begränsas uppåt, är det däremot fritt för byggaktörerna att nyttja större andel av byggrätterna för detta verksamhetsändamål. Sett till fastighetsägarnas ambitioner så kommer mängden lokaler och dess yta att överstiga det minimum som just redovisats. Hur mycket det faktiskt blir, blir dock först känt när projektet närmar sig bygglov och färdigställandet. Det kan dock redan nu konstateras att det kommer vara mindre än hälften av **dagens dryga 35 000 kvadratmeter verksamhetsyta.**

Att verksamhetsytorna trots allt bara lite mer än halveras, jämfört med idag, beror till stor del på att Provröret 13 både behåller dagens användning och kompletterar den med en tredjedel. Det ökade bevarandet inom Instrumentet 7 efter samråd är också ett viktigt bidrag.

Byggaktörernas ambition och önskemål

I kvarter 10 utökas verksamhetsytorna inom fastighet Provröret 13 med två fulla våningar. Inom Provröret 7 tillkommer hotell samt lokal för restaurang och service, med en volym som är avsevärt större än dagens verksamhetsytor. Inom kvarteret 11 (Provröret 15) är ambitionen att bevara en stor del av de befintliga verksamhetsytorna i de två nedre planen, i syfte att bidra till en större blandning och bibehålla verksamheter. Inom kvarter 3 (Instrumentet 7) tillkommer en förskola med fyra avdelningar. Där bevaras därtill ett befintligt kontorshus i sin helhet för att inhysa kreativa/kulturella verksamheter. Det kan gälla sådana som idag finns i området, likaväl som nya aktörer som söker sig dit.

Samtliga byggaktörer ser klara fördelar i att stadsdelen även fortsättningsvis innehåller inslag av verksamheter och att det tillkommer lokaler även i de mer renodlade bostadskvarteren, då detta bidrar till en mer levande och variationsrik stadsdel, vilket är värdefullt också för de boende.

Fastighetsägarna är dock noga med att de verksamheter som integreras i dessa kvarter bli icke-störande. Här nämns i första hand främst publika sådana som kontor, café och lokal service. Men efter att centrumanvändningens generösa bredd belyses, når man dock en gemensam slutsats om lokalerna faktiskt kan rymma mycket annat än just den sorts ”service” som ofta lyfts fram som önskvärda. Man ser ett värde även i icke-kommersiella verksamheter/funktioner, så som samlingslokaler och arbetsplatser, som inte är ”publika” i samma grad, men som trots det skapar aktivitet och rörelse i stadsdelen över en större del av dygnet. Man konstaterar dock att vad som på sikt fyller lokalerna beror på efterfrågan liksom

stadsdelens mognad. Av naturliga skäl belyser samtidigt byggaktörerna, som i huvudsak är bostadsutvecklare, att tillskapandet av nya bostäder är detaljplanens primära syfte.

Sammanfattningsvis innebär omvandlingen att många verksamheter kommer att försvinna från området, till förmån för ett stort tillskott av bostäder i blandade storlekar och upplåtelseformer. Detta innebär att områdets karaktär och funktion kommer att förändras i grunden. Detta ligger helt i linje med hur planuppdraget är formulerat och detaljplanens syfte. Även om många av dagens verksamheter skulle rymmas inom ramen för den föreslagna detaljplanens användningsbestämmelser, så rymms de inte rent fysiskt, eftersom ytorna för ändamålet krymper till förmån för i huvudsak bostäder och boendemiljöer.

En annan avgörande faktor för många möjlighet att bli kvar, är den framtida hyressättningen, som ännu är okänd. Detta är något som detaljplanen inte kan styra.