

Handläggare
Ronald Carter
Telefon 08-508 27 394**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria, Örnsberg 2 i stadsdelen Aspudden (cirka 70 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.
2. Planförslaget ställs ut för samråd.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr. avdelningschefPia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planförslaget är att varsamt komplettera området med nya bostäder i ett attraktivt och strandnära läge. Planområdet ingick i det ursprungliga Örnsbergs industriområde. Planförslaget innebär att den befintliga kontorsbyggnaden ersätts med ett flerbostadshus. Planområdet i sin helhet ägs av Genova Örnsberg Fastighet AB.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att åstadkomma en varsam komplettering inom stadsdelen i enlighet med översiktsplanen. Förslaget inordnar sig i den befintliga bebyggelsen på ett sätt som kontoret bedömer både tillvaratar och stärker omgivningens karaktärsdrag. Förslaget är utformat för att minimera påverkan på närboende vad gäller sol- och dagljusförhållanden samt siktlinjer mot vattnet och grönområden.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och att planförslaget ställs ut för samråd.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med planförslaget är att varsamt komplettera området med nya bostäder i ett attraktivt och strandnära läge. Ny bebyggelse innebär att området blir mer levande och utåtriktat. Ett ytterligare

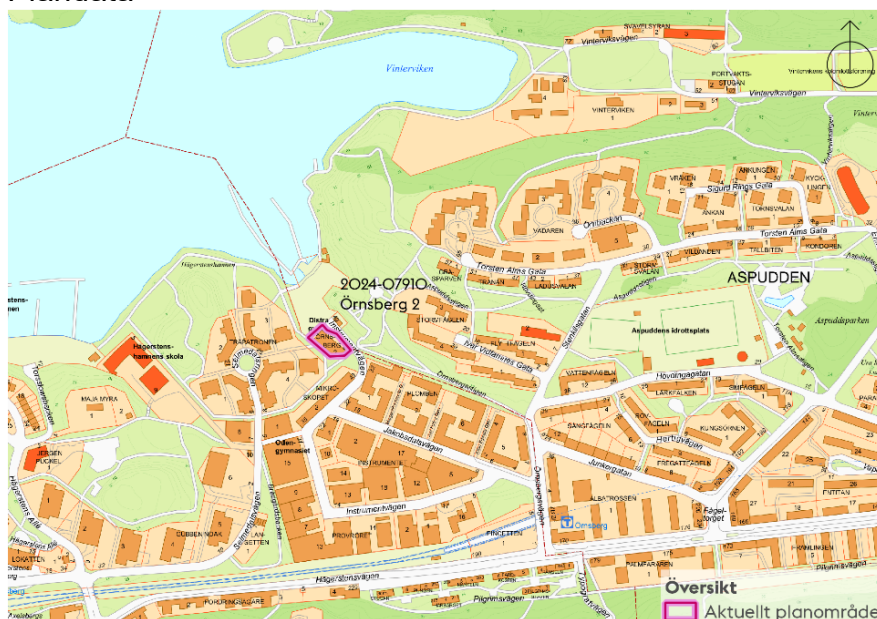
StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

syfte med planen är att tillgängliggöra stråket mellan Instrumentvägens vändplan och det befintliga gång- och cykelstråket. Kontoret bedömer att planförslaget bidrar till en mer sammanhållen stadsdel och utgör ett viktigt bostadstillskott i en grön och vattennära miljö med höga boendekvalitéer samt nära avstånd till kollektivtrafik.

Bakgrund

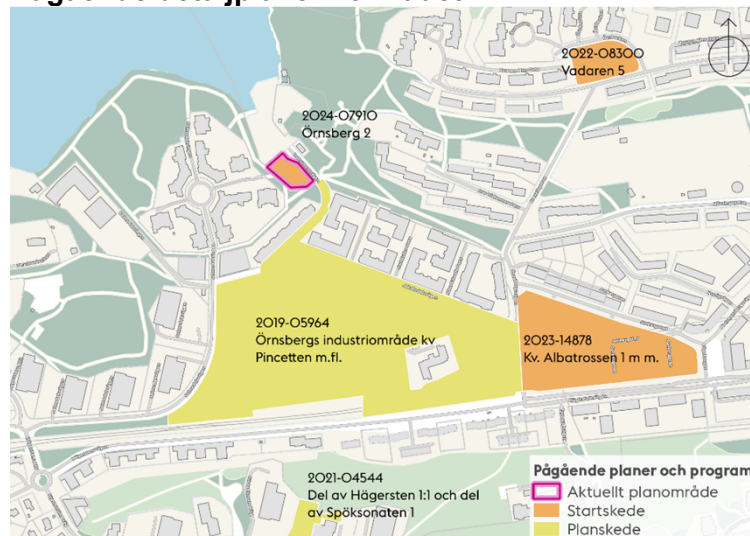
Fastigheten Örsberg 2 har länge varit föremål för planering. Ett planarbete, dnr 2011-16947, påbörjades 3 oktober 2011 för ett större område där även stadens fastigheter Hägersten 1:1, Aspudden 2:1 och Aspudden 2:3 ingick i planområdet. Start-PM godkändes 15 maj 2014. Planarbetet pausades innan ett samrådsförslag blev färdigt och fastigheten såldes av dåvarande ägare, Veidekke AB. Nuvarande ägaren är Genova Örsberg Fastighet AB som avser utveckla endast sin egen fastighet, Örsberg 2.

Plandata



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

- Örnbergs industriområde kv. Pincetten m.fl., dnr P2019-05964 (1380 lägenheter, verksamheter, service), planskede
- Vadaren 5, dnr 2022-08300 (100 studentbostäder), startskede
- Kv. Albatrossen 1mm., dnr 2023-14878 (100 bostäder), startskede
- Hägersten 1:1 invid kv Spöksonaten, dnr 2021-04544 (70 bostäder), planskede

Gällande detaljplaner

Stadsplan P1 7941 (godkänd 28 augusti 1986) gäller inom planområdet. Tillåten markanvändning är industri.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Genova Örnberg Fastighet AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Översiktsplan

Planområdet ligger vid gränsen mellan Aspudden och Hägersten. Enligt översiktsplanen har båda stadsdelarna ”stora möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bostadsbebyggelse, förskolor och skola, kultur och service. Verksamhetsområdet i Örnberg kan utvecklas med arbetsplatser och bostäder.”

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen klassificeras planområdet som både tät stadsenklav samt verksamhetsområde. Då planområdet ligger i

brytpunkten av flera olika stadsbyggnadskaraktärer såsom Aspuddens smalhusstad, viktiga natur- och rekreationsområden, nyare stadsenklaver samt kvarvarande verksamhetsbebyggelse, finns det flera olika stadsbyggnadskaraktärer att förhålla sig till. Viktiga utgångspunkter är att utveckla tydliga gestaltningsidéer vad gäller planmönster och axlar i gatustrukturen, tydliga bebyggelserfronter mot vattenrum, beakta helhetsperspektiv, en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier samt att utforma bebyggelsen utifrån en formulerad arkitektonisk idé.

Nuvarande förhållanden



Bild som visar platsen idag. Planområdet består av det vita kontorshuset i bildens mitt.

Markanvändning

Inom planområdet ligger en kontorsbyggnad i fyra våningsplan. Marken är planlagd som industri. Fastighetsägaren har fått tidsbegränsat bygglov för ändrad markanvändning från industri till skolverksamhet som löper ut 14 juni 2030. Byggnaden används som en tillfällig lokal för yrkesgymnasium.

Stadsbild och karaktär

Planområdet är beläget cirka 70 meter från vattnet och består av en byggnad omgiven av platt mark. Det befintliga kontorshusets upplevs introvert och slutet mot omgivande grönområden och gångstråk. Markparkeringen längs husets norra fasad vid Instrumentvägen samt stängsel mot den befintliga båtuppställningsplatsen stärker känslan av instängdhet och utgör barriär för gångtrafikanter och cyklister.

Bebyggelsen i närområdet är tämligen varierad.

Verksamhetsområdet och Aspuddens smalhusstad byggdes i

huvudsakligen ut under 1940-talet. Strax norr om planområdet, på Ivar Vidfamnes gata, förekommer bostadsbebyggelse från 1950-talet. Vid Örnbergs tunnelbanestation återfinns såväl 1960 och 70-talsbebyggelse som byggnader från 2000-talet. Sydost om planområdet finns ett bostadshus i fem våningar från 1990-talet och vid Selmedalsringen finns tät bostadsbebyggelse i nio våningar från 1980-talet. Under senare tid har det tillkommit cirka 370 lägenheter i kv. Plomben, uppförd under 2000-2010-talet.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns en kontorsbyggnad i fyra våningsplan uppförd åren 1988-1993. Byggnaden är gulklassad, Stadsmuseets lägsta klassificering som innebär att huset har ett visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 450 meter från tunnelbanestation Örnberg och med cykelavstånd till Stockholms innerstad.

Miljö

Fastigheten är idag bebyggd i sin helhet. Det finns ingen värdefull natur inom planområdet.

Störningar och risker

Planområdet ligger i direkt anslutning till planerad dagvattenränna på Instrumentvägen. Risk för översvämningar bedöms som låg. Västra delen av planområdet omfattas av strandskydd.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningsnät.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

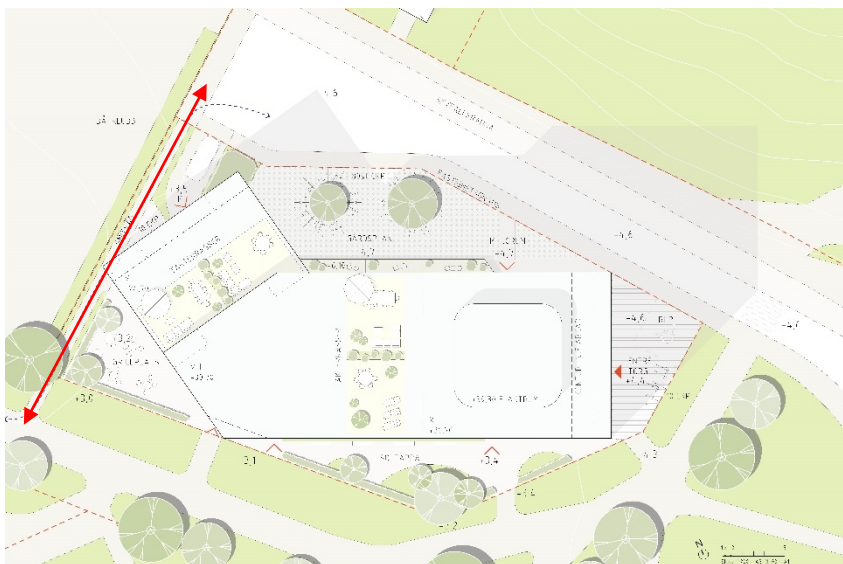
Förslaget förutsätter att det befintliga huset rivs. Permanent bygglov för ändrad användning från industri till skola kan inte beviljas därför det strider mot gällande detaljplan. Befintlig industribyggnad är uppförd för sitt, då specifika ändamål som industribyggnad, både tekniskt- och konstruktionsmässigt. Ljus- och ventilationskrav skulle ej gå att uppfyllas eller anpassas till gällande riktvärden och krav på en tjänilig boendemiljö. Kontoret bedömer att fastigheten, som är omgiven av bostadsbebyggelse, lämpar sig bättre för bostadsändamål i fortsättningen. I linje med översiktsplanen föreslås en mindre komplettering i området som innebär att den befintliga före detta industribyggnaden rivs och ersätts med ett flerbostadshus på cirka 70 bostäder. Ett mindre underjordiskt



Planförslag sett från Örnbergstigen med kv. Plomben till vänster

Bild: Dinell Johansson

parkeringsgarage med 14 platser föreslås i anslutning till den befintliga vändplanen på Instrumentvägen. Ett tydligt och öppet entréplan föreslås ansluta till en mindre torgbildning i planområdets östra del. Förgårdsmark med växtbäddar och träd, uteplats och cykelparkering omger husets övriga sidor. Fastighetens norra sida, som idag är inhägnad, tillgängliggörs med en ny, allmäntillgänglig gångkoppling.



Situationsplan, ny gångkoppling markerad med röd pil

Bild: Dinell Johansson



Planförslag sett från vattnet med kv. Plomben till vänster, kv. Träpatronen till höger

Bild: DinellJohansson

Arkitektonisk idé

Husets fotavtryck följer omgivande volymers riktningar. Den ena riktningen tas upp från kv. Plombens kvartersstruktur. Den andra riktningen är hämtad från kv. Träpatronens punkthus, så att volymen viker undan från dessa. Byggnaden inordnar sig på så vis i befintlig, omgivande bebyggelsestruktur. Volymhanteringen refererar till det omgivande landskapet med sina berg som faller i höjd mot strandpromenaden.



Gestaltungsprinciper, kvarteret Träpatronens riktning visas med röd och kvarteret Plombens riktning visas med turkos linje.

Viktiga gavlar markeras i orange. Bilden visar även granskningsförslag för Örnbjergsindustriområde, dnr P2019-05964

Bild: Dinell Johansson



Planförslag sett från strandpromenaden.

Bild: Dinell Johansson

Planförslagets högsta del, på tio våningar, ansluter sig i höjd till kv. Plombens västra högdel, på nio våningar. Förslaget trappas sedan ner till åtta våningar, vilket motsvarar anslutande byggnadshöjd i kvarter Träpatronen. Volymen trappas ner till sju våningar mot vattnet. Huset utgör fondmotiv för Örnbergstigen samt blir en viktig tyngdpunkt i bebyggelsefronten mot vattenrummet och strandpromenaden. Byggnadens gavlar är därför gestaltningsmässigt viktiga. Entrén markeras med en hög arkad längs den sydöstra gaveln, som möter fotgängare på väg mot strandpromenaden. Entréhallen glasas upp för att levandegöra platsen framför, som stenläggs som ett litet entrétorg. Gavlarna är gestaltade med inspiration från omgivande bebyggelses gavlmotiv. Element som symmetri, fönstersättning och integrerade balkonger ger gavlarna sin karaktär. Fläktrummet på taket gestaltas som en del av taklandskapet och avviker i karaktär med rundade hörn. Det nya huset blir ett tillägg som inordnar sig i omgivande bebyggelsestrukturs riktningar och skala men avviker från befintlig bebyggelse med sin terrasserade volymhantering som liknar både lamell- och punkthus.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget innebär 70 nya bostäder i en lugn miljö med höga boendekvalitéer, tillgång till grön- och vattenområden samt kollektivtrafik.

En socialt sammanhållen stad

Programförslaget bedöms bidra till en ökad trygghet i området genom att fler människor bor och rör sig i området samt att de idag slutna fasaderna längs gångstråken och Instrumentvägen öppnas

upp. Den befintliga byggnadens stängda fasader och inhägnade kvartersmark ersätts med en tydlig och öppen entré mot allmän plats. En ny gångkoppling möjliggör passage genom planområdet från Örnbergstigen nere till vattnet.

Arkitektur och gestaltning

Huset utgör en synlig markör från både nära och långt håll. Byggnaden binder samman omgivnings olika enkla, stråk och riktningar. Husets fasader präglas av integrerade balkonger som vänder sig mot naturen och grannfastigheter och bidrar till en öppnare och trevligare miljö för gångtrafikanter, cyklister och närboende.

Trafik och mobilitet

Planen påverkar inte befintlig gång-, cykel, kollektiv- eller biltrafik. Parkering sker i underjordiskt garage i anslutning till befintlig vändplan på Instrumentvägen. Ett lågt P-tal för bil eftersträvas. Cirka 120 cykelparkeringsplatser finns inomhus i garage och cirka 100 platser utomhus. Lägen för cykelparkering har varsamt lokaliserats inom kvartersmark för att minska barriäreffekter mot allmänna platser. Möjlighet till bilparkeringsplats för rörelsehindrade finns längs fastighetens norra gräns, vid Instrumentvägen.

Grön och vattennära stad

Förslaget tillför en ny gångkoppling mellan Instrumentvägen och befintligt gångstråk väster om planområdet. Det blir lättare att ta sig till vattnet från Örnbergstigen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer bedöms uppnås med god marginal inom planområdet, då inga uppenbara riskkällor finns. Det finns inga lågpunkter inom fastigheten och skyfalls- och översvänningsrisker bedöms kunna hanteras i fortsatta planprocessen. En dagvattenutredning är under arbete och ska redovisas till samråd. Planområdets nordvästra delar omfattas av strandskydd. Frågan om strandskydd ska utredas vidare till samråd med länsstyrelsen.

Teknisk försörjning

Planen försörjs av befintliga ledningsnät. Inga ledningsflyttar orsakas av planen.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	december 2024
Samråd	januari 2025
Granskning	september 2025
Antagande SBN	januari 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören Genova Örnberg Fastighet AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att åstadkomma en varsam komplettering inom stadsdelen, i enlighet med översiktsplanen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att fastigheten, som är omgiven av bostadsbebyggelse, lämpar sig bättre för bostadsändamål i fortsättningen. Kontoret gör avvägningen att rivning av den befintliga industribyggnaden är motiverat eftersom huset är tekniskt uttjänt och inte har goda förutsättningar att konverteras till bostäder.

Förslaget inordnar sig i den befintliga bebyggelsen på ett sätt som bedöms både tillvara och stärka omgivningens karaktärsdrag. Förslaget är utformat för att minimera påverkan på närboende vad gäller sol- och dagljusförhållanden samt siktlinjer mot vattnet och grönområden.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och att planförslaget ställs ut för samråd.

SLUT