

Handläggare
Joel Berring
Telefon 08-508 27 387**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Örnbergs industriområde samt Pincetten 1 mm (bostäder, ca 700-1200 lgh, lokaler, förskolor och skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att utveckla Örnbergs industriområde i Hägersten till en funktionsblandad stadsmiljö med 700-1200 nya bostäder samt verksamheter och offentlig service. Det finns ett identifierat behov av en ny skola i närområdet och förutsättningarna för en placering inom planområdet studeras. I planområdet ingår en överdäckning av Örnbergs tunnelbanestation.

Industriområdet består idag av en bebyggelse uppförd mellan 1940-1990-tal. I flera av byggnaderna har det hanterats miljöfarliga ämnen, men det saknas än så länge en sammanvägd bild över den faktiska föroreningsgraden i området. Det finns partier av sparad natur och impedimentytor i den västra och östra delen. Fastigheten Pincetten 1 samt intilliggande naturmarkskulle är markanvisade till Hefab under 2017. Industriområdet är i huvudsak privatägt, genom Riksbyggen, Genova, Vincero, Corem och Stockholmskem.

Projektet kan ge möjlighet till en mer sammankopplad stadsmiljö med nya stadskvaliteter samtidigt som ett stort antal nya bostäder möjliggörs. Bevarande av delar av områdets kulturmiljö och/eller dess karaktärsdrag kan tillföra en historisk dimension i utvecklingen av området. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor*

UTLÅTANDE

Syfte

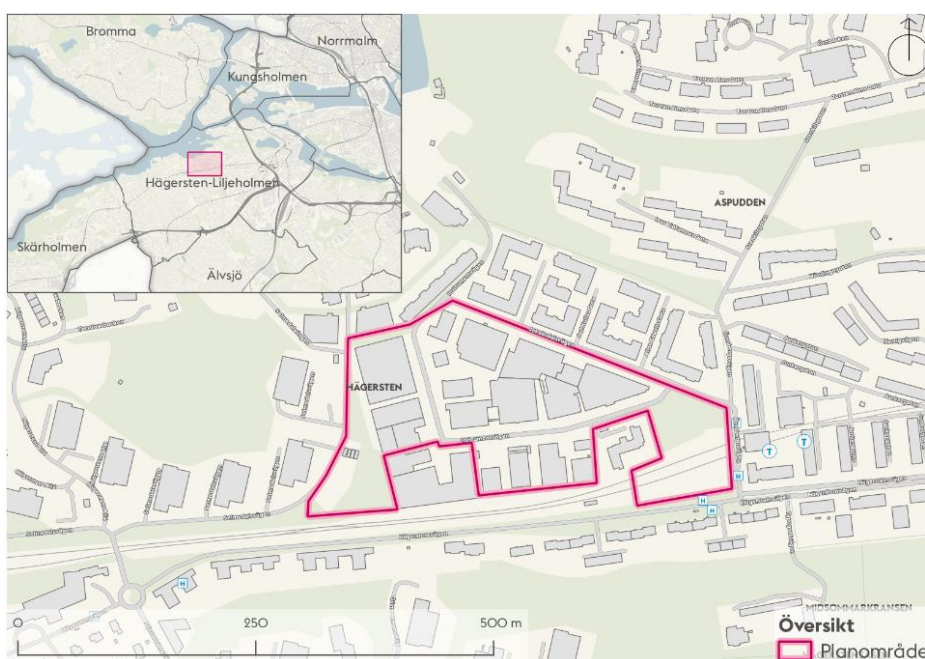
Detaljplanen syftar till att utveckla Örnbergs industriområde till en funktionsblandad och väl integrerad stadsmiljö med bostäder, verksamheter och offentlig service.

Detaljplanen syftar till att ersätta merparten av befintlig bebyggelse för att möjliggöra för cirka 700-1200 bostäder, 2-3 nya förskolor och möjlighet till lokaler och kontorsarbetsplatser. Det finns ett identifierat behov av en ny skola i närområdet och förutsättningarna för en placering inom planområdet behöver studeras. I planområdet ingår en överdäckning av Örnbergs tunnelbanestation med syfte att tillföra mer bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Stadsutvecklingen ska stärka Örnbergs centrum som målpunkt och utveckla stadskvaliteter i gaturummen i området samt stärka kopplingen mellan Örnberg, Axelsberg och Mälaren.

Bakgrund

Plandata

Området ligger i stadsdelen Hägersten och angränsar till Aspudden. Ungefärligt område som kommer att studeras är fastigheterna inom kvarteren Instrumentet, Provrummet (undantaget 7, 13 och 16), Pincetten 1, Lansetten 1 och delar av stamfastigheten Hägersten 1:1. Området motsvarar tillsammans en yta på cirka 5,5 hektar. Exakt omfattning och lämplig avgränsning av planområdet kommer studeras vidare och definieras under planprocessen.



Planområdets läge i staden.

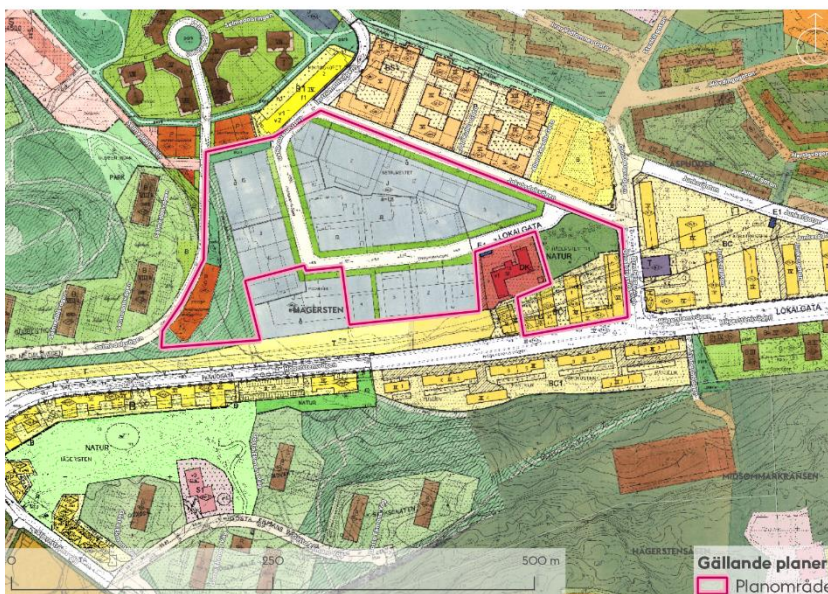
Planområdet

Örnsbergs industriområde består idag av bebyggelse uppförd mellan 1940- och 1990-tal som varierar stort i skala, byggnadsform, material och färgsättning samt placering inom fastigheten. Merparten av bebyggelsen har genomgått ombyggnader och byggts till allt eftersom behov och verksamheter ändrats, vilket också förstärker den brokiga karaktären. Huvuddelen av planområdet är bebyggt men det finns partier av sparad natur och impediment i den västra och östra delen.

Gällande detaljplaner

Den största delen av området ingår i stadsplan för kv Instrumentet (Pl 7682, 1978) som främst reglerar industriverksamhet. En mindre del i väster ingår i stadsplan Hägerstenshamnen mm (Pl 7941, 1986) samt i öster detaljplanen för kv Albatrossen mm (Dp 2005-03845), vilka reglerar garage (ej utfört) respektive vårdboende och överdäckning av Örnsbergs station (ej utfört).

För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.



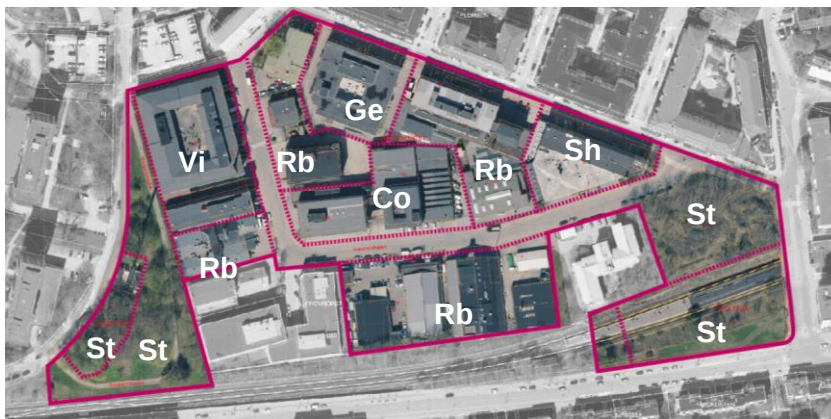
Karta som visar planområdets avgränsning och omkringliggande detaljplaner.

Pågående detaljplaner i området

Norr om planområdet finns en pågående men vilande detaljplan inom Örnsberg 2 (Dp 2011-16947) för cirka 100 nya bostäder. Detaljplanearbetet inväntar frågor som berör en pumpstation kopplad till den nya avloppstunneln mellan Bromma och Henriksdal. Kring Axelsberg pågår flera detaljplaner med syfte att tillföra nya bostäder och att utveckla centrum.

Markägoförhållanden

Industriområdet är i huvudsak privatägt medan Stockholms stad äger övriga delar. Pincetten 1 samt intilliggande naturmarkskulle inom Hägersten 1:1 är markanvisad till Hefab under 2017 för både bostadsrätter och hyresrätter.



Rb - Riksbyggen: Instrumentet 1, 10, 12, 14, och Provröret 1, 2, 14

Ge - Genova: Instrumentet 2. Co - Corem: Instrumentet 13, 18

Vi - Vincero: Provröret 9, 15. Sh - Stockholmshem: Instrumentet 5

St - Stockholms stad: Pincetten 1, Lansetten 1, Hägersten 1:1

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Projektet bedöms vara i linje med översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål genom att det möjliggör för bostäder och lokaler i ett läge med mycket god kollektivtrafik och bidrar till att binda samman olika stadsdelar. I översiktsplanen pekas det ut att Hägersten har stora möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bostadsbebyggelse, förskolor och skola, kultur och service. För industriområdet beskrivs att det kan utvecklas med arbetsplatser och bostäder. Dessutom är det angeläget att stärka centrumet i Örnberg med kompletterande bebyggelse.

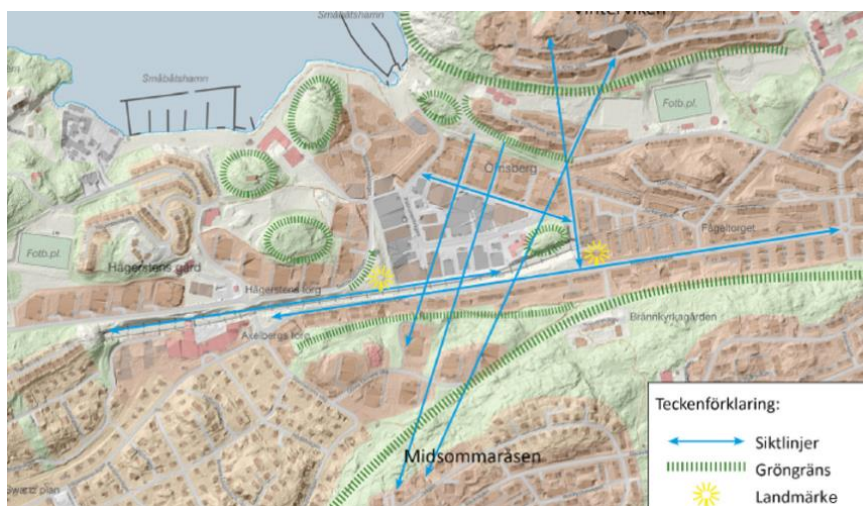
Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Örnbergs industriområde ligger i ett naturligt dalstråk mellan höjdryggarna mot Vinterviken och Hägerstensåsen. De visuella kopplingarna mellan höjderna ger förståelse för det omgivande landskapets uppbyggnad. Områdets topografi accentueras av bebyggelsen på höjder och sluttningar. Från parkmarken norr om planområdet finns siktlinjer mellan bostadshusen över industriområdet till byggnader och grönska på höjderna söder om Hägerstensvägen.



Karta höjdformer, stråk och siktlinjer. Illustration Sweco



Foto som redovisar en av siktlinjerna där bebyggelsen i Axelsberg och på Hågerstensåsen framträder i fonden. Foto Sweco

Kulturmiljö

Planområdet har haft en lång historia av olika industrier. Av de tidigaste verksamheterna från 1800-talet fram till i mitten av 1900-talet i form av tegelbruk och brädgård finns idag i princip inga spår. Industriebbyggelsen är i huvudsak uppförd mellan 1940- och 1990-talet och varierar stort i uttryck men förmedlar en liknande industrikaraktär.



Karaktärsbild från området med skivhusen i Axelsberg i fonden. Foto Sweco

Bebyggelsens arkitektur karakteriseras av enkla avskalade fasader i ljusa kulörer, ofta med omsorgsfullt utformade entrépartier, fönstersättning och ibland även ursprungliga armaturer. 1960- och 1970-talets storskaliga byggnadsvolymer visar upp den tidens byggnadsskick med repetitiva och rationella fasader. Två av byggnaderna är klassificerade av Stadsmuseet som gröna, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha särskilda kulturhistoriska värden. Det gäller Instrumentet 17 och Provröret 15. Övriga byggnader bedöms ha vissa kulturhistoriska värden.



Foto på del av Instrument 17 och Provröret 15. Foto Sweco

Intilliggande bebyggelseområden har skiftande och väl avgränsade karaktärer med tydlig koppling till olika årsringar av stadens utveckling, från den äldre förstadsbebyggelsen kring Aspudden till nya stadsenklaver vid Hägerstenshamnen.

Trafik och kollektivtrafik

Hela planområdet ligger inom 400 meter från Örnbergs tunnelbanestation. De delar som berör överdäckningen av stationen ligger på kortast avstånd. Längs med Hägerstensvägen finns ett pendelstråk för cykel och det finns ett finmaskigt nät av gångvägar norr om planområdet som leder ned mot Mälarens strand och Vinterviken. Vagnätet består av ett relativt sparsamt trafikerat nät av säckgator med koppling till omgivande gatunät via

Örnsbergsvägen och Hägerstensvägen. Planområdet har karaktären av en enklav utan kopplingar till Hägerstensvägen och med få kopplingar mot Axelsberg. Orienterbarheten i gång- och cykelvägnätet mot Mälaren är bristande.

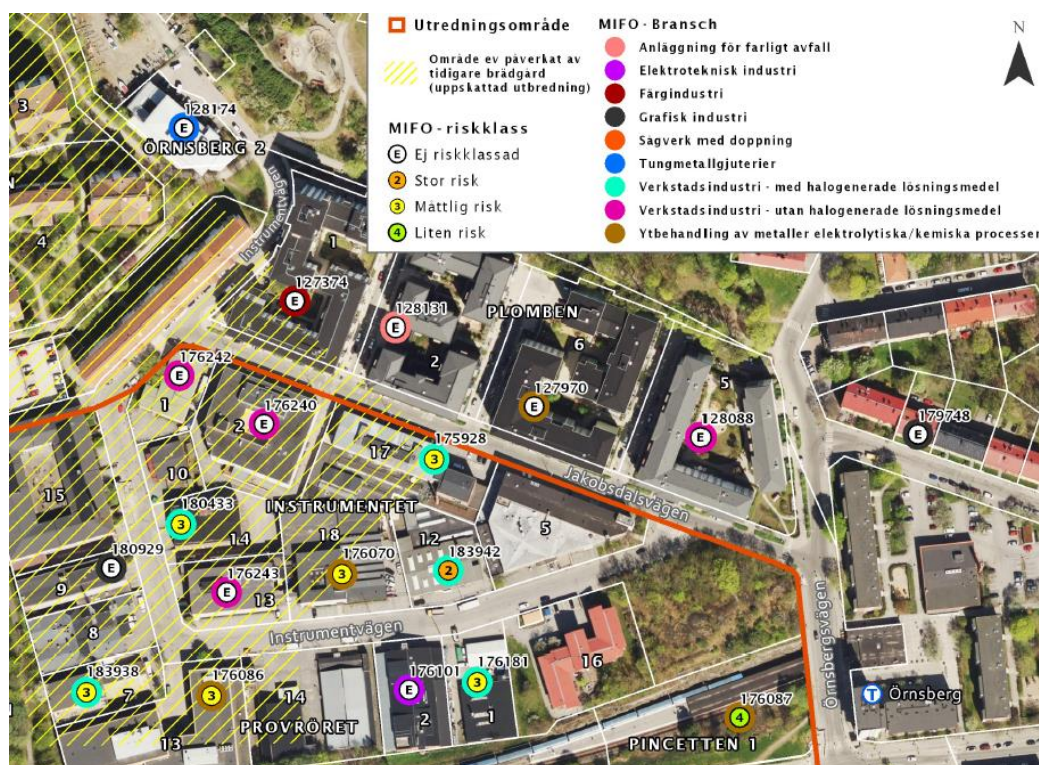
Vattenfrågor

I planområdet finns en större lågpunkt i norra delen som riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall. Det maximala vattendjupet i lågpunkten bedöms vara mellan 0,5-1,0 m. Lågpunkten ligger i skärningspunkten där flera rinnstråk från omgivande stadsbebyggelse möts i riktning mot Mälaren.

Miljö och natur

I flera av industribyggnaderna har det över tid bedrivits verksamheter där det har/kan ha hanterats större mängder av miljöfarliga ämnen i form av metaller, lösningsmedel, klorerade lösningsmedel, petroleumprodukter, oljeföroreningar, färger, skärvätskor, organiska klorföreningar, cyanid och PCB. I övrigt ligger flertalet av fastigheterna inom område för f.d. Hägerstens såg- och tegelverk. Riskobjekt är identifierade men det saknas än så länge en sammanvägd bild över den faktiska föroreningsgraden i området.

I områdets östra del finns en naturmarkskulle med flera äldre ekar varav en utpekad jätteek.



Riskfrågor

Storstockholms brandförsvaret har identifierat riskfrågor kopplade till överdäckning av Örsbergs tunnelbanestation och till risk för urspårning.

Sociala frågor

Närområdet har en ung befolkning med många yngre barn och personer mellan 25-35 år. Befolkningen har en låg ohälsa och en hög sysselsättningsgrad och utbildningsnivå. Andelen hyresrätter ligger ungefär som snittet i staden. Det finns ett identifierat underskott på mötesplatser i närområdet och det finns inga naturliga mötesplatser inom planområdet.

Parktillgången i stadsdelen är god med starka parkkvaliteter kopplade till Mälarstranden och Vinterviken men det finns en viss brist på mindre parker i det direkta närområdet till industriområdet. Närområdet upplevs generellt som tryggt även om känslan av otrygghet har ökat de senaste åren.

Service, idrott och kultur

Vid Örsbergs stations finns ett mindre centrum med en livsmedelsaffär. I industriområdet finns en begränsad mängd specialbutiker. I Instrumentet 2 finns tillfälliga skollokaler för Hägerstenshamnens skola, dock i princip utan skolgård. I närområdet finns flera förskolor. Närmaste idrottsplats ligger cirka 300 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Inom Lansetten 1 har Stockholms Exergi en spetsanläggning för fjärrvärme.

Planförslaget

Huvuddelen av ägarna till industrifastigheterna inom Örsbergs industriområde har inkommit med en gemensam planansökan om att utveckla området med främst bostäder. Inom de fastigheter som inte ingår i förfrågan bedrivs idag kontor, behandlingshem och lättare industri.

Överdäckning

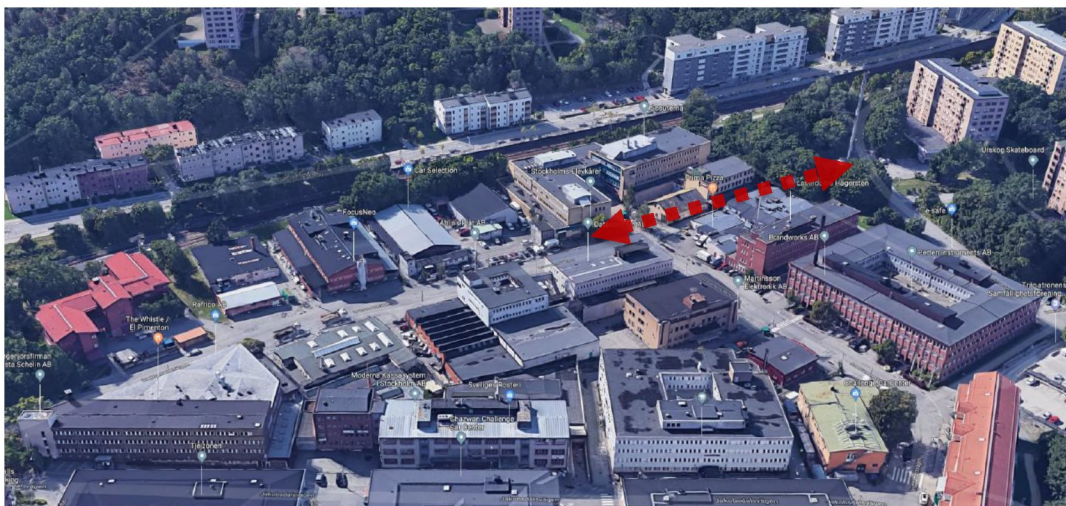
Vid Örsbergs station finns en befintlig detaljplan antagen år 2006 som möjliggör en överdäckning av stationen med bostäder. Efter att detaljplanen vann laga kraft konstaterades att detaljplanen av ekonomiska skäl inte var möjlig att genomföra. En utgångspunkt i detta planarbete är därför att ompröva den liggande strukturen för att möjliggöra en enklare överdäckningskonstruktion med plats för förskole- och bostadsgård. Ett avtal avseende genomförande finns mellan den markanvisade aktören och Storstockholms lokaltrafik

genom trafiknämnden och Region Stockholm. Aktören har tidigare erfarenhet av överdäckning av tunnelbana i Stockholm.

Bebyggelsestruktur och stråk

Flera olika bebyggelseförslag är möjliga att studera, både påbyggnader och tillbyggnader av befintliga byggnader och rivning av delar av befintlig bebyggelse för att möjliggöra en mer effektiv markanvändning. Placering, riktlinjer och höjdskala för ny bebyggelse ska studeras och utvärderas i ett sammanhang. Ny bebyggelse bör relatera till områdets höjdskala med lägre byggnader i dalgångar och möjlighet till högre bebyggelse vid centrubildningar och vid höjdparter. Bevarande av delar av områdets kulturmiljö och/eller dess karaktärsdrag kan tillföra en historisk dimension i utvecklingen av området.

Stort fokus ska läggas på bebyggelsens relation till omgivande gator. Bebyggelsen ska bidra till attraktiva stadsrum med fler entréer längs gator. Tillskott på publika lokaler i bottenvåningar är prioriterat, särskilt i anslutning till Örnbergs tunnelbanestation och stråken som leder mot denna. För att förbättra orienterbarheten och skapa bättre kopplingar i området kommer möjligheten till nya tvärkopplingar mot främst Axelsberg att studeras.



Vy mot söder över befintligt område. Röd streckad linje visar saknad koppling mot Axelsberg.

I samband med studier av ny bebyggelsestruktur kommer barnperspektivet vara centralt och möjligheten att skapa trygga, tydligt avgränsade och kvalitativa gårdar och kvartersparker. Tillräcklig plats för förskolor och en utformning av allmänna gator som möjliggör en fortsatt blandstad med både arbetsplatser och en lugn närmiljö ska beaktas.

Eventuellt skolbehov

Det finns ett identifierat behov av en ny skola i närområdet för ungefär 500 barn i åldrarna F-9, delvis för att hantera det behov som de tillfälliga lokalerna som finns i Instrumentet 2 fyller idag. Både förslag som nyttjar befintliga respektive helt nya byggnader föreslås studeras för att pröva lämpligheten för en ny skola inom planområdet. Utmaningar finns i att det företrädesvis är privat mark och att det finns en brist på ytor möjliga för skolgård.



Tillfällig skolbyggnad med skolgård framför inom Instrumentet 2. Foto Sweco

Antal bostäder

Det beskrivna bostadsintervallet på 700-1200 bostäder innebär grovt räknat en bebyggelsestäthet motsvarande Stockholms innerstad inom planområdet. Avsaknad av konkret bebyggelseförslag och den stora osäkerheten kring bland annat mängd arbetsplatser och behov av skola förklarar det stora spannet i antal bostäder.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör för ett betydande antal bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Närområdet har stora stadsqualitéer och en god tillgång till attraktiva parker.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Inom Örnbergs industriområde finns idag cirka 1000 arbetsplatser. Delar av dessa är kopplade till kontorsverksamheter, delar till mer ytkrävande verksamheter som bilhandel och bilservice. Det kan finnas en motsättning mellan att riva befintliga industribyggnader och att säkerställa tillräckligt med arbetsplatser i området vilket behöver studeras inom planarbetet. En övergripande princip är att

ytkrävande verksamheter bör omlokaliseras medan större hänsyn ska tas till verksamheter som kan samverka med ny bostadsbebyggelse. En dialog med verksamhetsutövare i området ska genomföras.

Kulturmiljö i en växande stad

Det är viktigt med tydliga avvägningar kring vilket byggnadsbestånd som bevaras, byggs om eller rivs. Det kan finnas en motsättning mellan krav på sanering av mark som kräver rivning och möjligheten att bevara äldre hus.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Ett tillskott av boende och en nattbefolkning i området bidrar till att öka tryggheten i området. Nya kopplingar och en mer sammanhållen bebyggelsestruktur kan motverka upplevelsen av skilda bebyggelseenklaiver i närområdet och nya allmänna mötesplatser kan möjliggöra att fler möts i stadsrummen.

Trafik och mobilitet

Ny bebyggelse kan innebära en ökad trafik på det lokala vägnätet och Hägerstensvägen. Kollektivtrafikläget är gott vilket troligtvis kommer göra att få väljer bilen som sitt huvudsakliga färdmedel. Andelen tung trafik kommer troligtvis minska om vissa av de befintliga verksamheterna i området försvinner.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Områdets karaktär kommer oundvikligen att förändras vid ny exploatering. I vilken grad det är möjligt och lämpligt att relatera till den befintliga karaktären i ny bebyggelse ska studeras i processen. En ny årsring av bebyggelse kan i kontrast till bevarade byggnader skapa en tydlig ny helhet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Det finns relativt god tillgång till idrottsytor i planområdets närhet. En eventuell skola kan möjliggöra för idrottsytor inomhus vilka kan nyttjas även kvällstid.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Områdets dagvattensituation är utmanande med risk för översvämningar i den norra delen vid stora regn. Tillskott av parkytor och/eller trädplanteringar i gaturummet liksom hantering av dagvatten lokalt kan bidra till en förbättring av dagens situation.

Planområdet ligger i ett eksamband mellan Hägerstensåsen och Vinterviken. Genom att plantera ek som till exempel gatuträd kan befintliga sambandsstråk bevaras och utvecklas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det finns en identifierad risk för föroreningar i området. En sanering kan vara komplicerad och förutsätta rivningar om eventuella föroreningar har spridit sig under byggnader. En väl genomförd sanering är dock långsiktigt positiv och kan bidra till minskade läckage av föroreningar mot Mälaren.

Bullerkällor i området är främst kopplade till tunnelbanan men också vägtrafik och industribuller från fläktar. Förslag på bebyggelsestruktur kommer behöva anpassas för att hantera bulleraspekter.

Teknisk försörjning

En flytt och/eller ombyggnad av Stockholm Exergis anläggning i området föreslås studeras för att frigöra ytor för stadsutveckling i anslutning mot Selmedalsvägen.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med utökat förfarande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer med utgångspunkt i aktuellt underlag att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. De aspekter där planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan är kopplade till den eventuella föroreningssituationen och bedöms vara:

- att planförslaget innebär risk för spridning av föroreningar
- att planförslaget innebär risk för omfattande föroreningar
- att planförslaget innebär risker för människors hälsa och för miljön

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Komplettande utredningar och provtagningar för att belysa miljöproblematiken kommer att genomföras. Därefter planeras avgränsningssamråd med Länsstyrelsen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt tidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM: dec 2019

Samråd: kv 4 2020

Granskning: kv 2 2021

Antagande: kv 4 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörer för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planarbetet då flera positiva värden kan tillskapas genom en utveckling av området. Framförallt kan projektet ge möjlighet till en förbättrad och mer sammankopplad stadsmiljö samtidigt som ett stort antal nya bostäder möjliggörs.

Flera olika bebyggelseförslag för området är möjliga att studera, både påbyggnader och tillbyggnader av befintliga hus och rivning av större delar av befintlig bebyggelse för att möjliggöra en mer effektiv markanvändning. Placering och höjdskala för ny bebyggelse ska studeras och utvärderas i ett sammanhang. Ny bebyggelse bör relatera till områdets höjdskala med lägre byggnader i dalgångar och möjlighet till högre bebyggelse vid centumbildningar och vid höjdparter. Viktiga siktlinjer bör bibehållas.

Bevarande av delar av områdets kulturmiljö och/eller dess karaktärsdrag kan tillföra en historisk dimension i utvecklingen av området. I samband med studier av ny bebyggelsestruktur kommer barnperspektivet vara centralt liksom möjligheten att skapa trygga, tydligt avgränsade och kvalitativa gårdar och kvartersparker.

Ett flertal utmaningar finns i projektet. Äldre industriverksamheter kan ha medfört betydande markföroreningar vilka kan vara dyra och komplicerade att sanera. En väl genomförd sanering är dock långsiktigt positiv och kan bidra till minskade läckage av föroreningar mot Mälaren. Det kan finnas en motsättning mellan att riva befintliga industribyggnader och att säkerställa tillräckligt med arbetsplatser i området vilket behöver studeras inom planarbetet.

Att säkerställa fungerande lägen för skolverksamheter med tillräckliga ytor är viktigt för boende och barn i området. Inom ramen för planarbetet föreslås att olika alternativ studeras.

Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadskontoret att ny bebyggelse på platsen ger goda förutsättningar till ett förbättrat markutnyttjande med ökade stadskvaliteter i ett kollektivtrafiknära läge i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT