

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

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Örnbergs industriområde och kv Pincetten m.fl. i stadsdelen Hägersten (ca 1380 bostäder, förskolor, kontor)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson
T.f. StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
T.f. AvdelningschefPia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Örnbergs industriområde är beläget precis väster om Örnbergs tunnelbanestation. Det utgörs idag huvudsakligen av lättare industribebyggelse, från 1940- till 1990-talen.

Syftet med detaljplanen är att området ska förvandlas till en funktionsblandad och väl integrerad stadsmiljö med bostäder, verksamheter och offentlig service. Merparten av befintlig bebyggelse rivs för att möjliggöra för cirka 1380 bostäder, nya förskolor och möjlighet till lokaler och kontorsarbetsplatser. I planområdet ingår även en överdäckning av Örnbergs tunnelbanestation. Stadsutvecklingen ska stärka Örnbergs centrum som målpunkt och utveckla stadskvaliteter i gaturummen i området samt stärka kopplingen mellan Örnberg, Axelsberg och Mälaren. Fastigheterna inom området är i privat ägo, undantagen en del av stadens mark som markanvisades till HEFAB under 2017.

Samråd genomfördes i maj-juni 2022. De synpunkter som framförts från remissinstanser gäller främst hantering av skyfall, hälsorisker kopplade till buller och förorenade områden, förslagens täthet och höjd, påbyggnader på kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

säkerhet avseende risk för urspårning, översvämning, ras och skred. De flesta sakägare och boende som framfört synpunkter önskar att frågan om grundskolans framtid utreds innan detaljplanen antas, att exploateringen minskar samt att naturmarken som markanvisats förblir orörd.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa en levande stadsmiljö, väl integrerad med omgivningen, med ett tillskott av ca 1380 nya bostäder. Planen möjliggör för flera förskolor, lokaler i bottenvåningarna och ett även fortsatt inslag av kontor inom området. Detaljplaneförslaget möjliggör även en delvis överdäckning av Örsbergs station. Detaljplanen ska säkra goda förutsättningar för ett boende utan egen bil.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Hägersten, i anslutning till Örsbergs tunnelbanestation. Området angränsar till Axelsberg i väster och Örsbergs centrum i öster. Tunnelbanans röda linje mot Norsborg och Hägerstensvägen utgör planområdets södra gräns. Planområdet omfattar fastigheterna inom kvarteren Instrumentet, Provröret (undantaget 7, 13 och 16), Pincetten 1, Lansetten 1 och delar av stamfastigheten Hägersten 1:1. Området har en yta på cirka 5,5 hektar.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

Precis norr om planområdet finns en pågående men vilande detaljplaneprocess inom Örnberg 2 (Dp 2011-16947) för cirka 100 nya bostäder. Detaljplanearbetet inväntar frågor som berör skyfallshantering samt en pumpstation kopplad till den nya avloppstunneln mellan Bromma och Henriksdal. Söder om planområdet pågår planarbete inom Spöksonaten 1:1 (Dnr 2021-04544) för cirka 70 nya bostäder. Detaljplanen för Axelsbergs centrum (2015-18143) är antagen med överklagad. Den innehåller cirka 120 lägenheter och nya verksamhetslokaler.

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 Örnbergs station (ej utfört). För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

Markägoförhållanden

De bebyggda fastigheterna inom området är i privat ägo medan Stockholms stad äger gator och obebyggd park- och naturmark.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Projektet bedöms vara i linje med översiktsplanens fyra stadsbyggnadsstrategier genom att det möjliggör för bostäder och lokaler i ett mycket bra kollektivtrafikläge. I översiktsplanens avsnitt om lokala utvecklingsmöjligheter beskrivs att verksamhetsområdet i Örnberg kan utvecklas med arbetsplatser och bostäder, att kopplingar i stadsdelen behöver förbättras samt att det är angeläget att stärka centrumen i Axelsberg och Örnberg.

Stockholms byggnadsordning

Projektet bedöms följa byggnadsordningens vägledning för utveckling av verksamhetsområden, bland annat eftersom befintliga karaktärsskapande byggnader bevaras, ny bebyggelse utformas efter en arkitektonisk idé med utgångspunkt i områdets nuvarande karaktär och genom att stadskvaliteter och ny offentliga rum tillförs.

Nuvarande förhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av lättare industribebyggelse i 1-4 våningar. Lokalgatornas öppna gaturum är anpassade för trafik till verksamheterna. Framför och mellan de vinkelställda byggnaderna finns parkeringsytor. Gårdarna är stängda. Marken är asfalterad. Grönska finns på höjden vid områdets östra del samt i västra delen av planområdet.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör cirka 1380 bostäder, nya förskolor, nya lokaler och kontorsarbetsplatser. I planområdet ingår även en överdäckning av Örnbergs tunnelbanestation. Förslaget innebär att alla byggnader utom fyra rivs och ersätts. På de byggnader som sparas föreslås påbyggnader i två till tre våningar. Det befintliga gatunätet bibehålls men kompletteras med en tvärgata mellan Jakobsdalsvägen och Instrumentvägen samt en gångvägskoppling mot Axelsberg.

Området har delats in i tre karaktärsområden. Centralt föreslås bostadskvarter med gröna gårdar och volymhantering, material och kulörer som inspirerats av både Aspudden och befintlig bebyggelse i verksamhetsområdet. Vid Örnbergs centrum föreslås ny bebyggelse i högre volymer och med lokaler i bottenvåningarna som stärker Örnbergs centrum och tillsammans med en överdäckning av tunnelbanespåren bidrar till att koppla Örnberg till omkringliggande stadsdelar. Längs tunnelbanespåret och mot Axelsberg föreslås en blandning av befintlig och ny bebyggelse, vars gestaltning hämtar inspiration och referenser från områdets industrihistoria. Nya byggnader inspireras av det befintliga vad gäller typologi, material och detaljer. Fasaderna är kontinuerliga med mindre platsbildningar i strategiska lägen. Verksamheter, lokaler och bostäder blandas inom området för att ge förutsättningar för aktivitet dygnet om.



Rendering av planförslaget, flygvy sett från sydväst. Illustration: Sweco



Illustrationsplan av samrådsförslaget. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén för utvecklingen av Örsbergs verksamhetsområde är uppbyggd kring fyra övergripande mål:

- Koppla samman-öppna upp
- Bejaka industriarvet
- Lågmäld charm
- Hållbara förutsättningar

Dessa mål tar utgångspunkt i platsens förutsättningar och läge i staden och ska bidra till att Örsbergs verksamhetsområde omvandlas till en levande stadsdel, väl integrerad med omgivningen där gammalt och nytt tillsammans bildar en ny stark identitet.



Överst till vänster: Ny parkkoppling mot Axelsberg. Nederst vänster: Bevarade byggnader med föreslagna påbyggnader till höger i bild. Överst till höger: Bebyggelse sett från Hägerstensvägen. Nederst till höger: Högre byggnad i korsning mellan Jakobsdalsvägen och Instrumentvägen. Illustrationer: ÅWL

Förslag till ändringar inför granskning

För att säkra bättre kapacitet att hantera skyfall bedöms tekniska åtgärder i form av en kulvert mot Mälaren samt en utökning av parkytan i norra delen krävas. Åtgärderna kräver en bearbetning av kvarterens struktur i norra delen samt ett av kvarteren vid tunnelbanespåren.

Kontorets bedömning är att byggnadernas höjd längs med Jakobsdalsvägen behöver studeras vidare för att skapa en bättre relation i höjd till befintlig bebyggelse. Detta kan innebära

sänkningar av några hus. För den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Instrumentet 17 bör utgångspunkten framgent vara ett större bevarande av nuvarande karaktär – exempelvis gällande färgsättning – samt att påbyggnad utgår.

Planområdets relation till omgivande områden bör också studeras vidare. Flera synpunkter har inkommit kring behov av fler kopplingar över den barriär som tunnelbanespåren utgör. Inför granskning vill kontoret därför studera om det finns möjlighet att tillskapa en ny gångbro över tunnelbanan i höjd med planområdet. En ny gångförbindelse skulle skapa en mycket större närhet till det stora park- och naturområdet söder om Hägerstenvägen.

Behovet av förskoleplatser har räknats ned efter samrådet. Den friliggande förskolan i parken är därför inte längre aktuell och ytans framtida utformning och innehåll studeras vidare i fortsatt process. Vidare föreslår kontoret att en kulturlivsanalys tas fram för att kartlägga vilka verksamheter som finns på platsen. Kontoret ser ett behov av att möjliggöra för mer centrumverksamheter och möjliga ytor för kultur i detaljplanen.



Kontoret anser att de tre huvudsakliga frågor som bör vidareutvecklas inför granskning är volymhanteringen längs Jakobsdalsvägen (1), skyfall- och dagvattenhanteringen (2) samt grönområdet och dess relation till omkringliggande byggnader (3).

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla stadens bostadsmål.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Förslaget kan bidra till att den upplevda tryggheten ökar, eftersom området blir bebott av fler människor och att överblickbarheten blir bättre. Planförslaget innebär även mer plats för gående med bredare gångbanor.

Jämställdhet

Planförslaget säkrar goda förutsättningar för ett boende utan egen bil, bland annat genom omfattande mobilitetsåtgärder. Att minska bilberoendet genom t.ex. prioritering av gång, cykel och kollektivtrafik i fysisk stadsplanering och infrastrukturplanering kan bidra till ökad jämställdhet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Den föreslagna omvandlingen av Örnbergs industriområde får en stor påverkan på de nuvarande verksamheterna i området och mängden lokalyta beräknas minska. Förslaget innehåller även nya kontorsytor och en andel lokaler i bottenvåningar på bostadshus, vilket kan ge plats för både befintliga och nya verksamheter. Ett stort antal nya bostäder bidrar till underlag för och utveckling av befintligt centrum.

Kulturmiljö i en växande stad

Områdets huvudsakliga kulturhistoriska värde ligger i områdets samlade industrikaraktär, vilken till stora delar försvinner genom planens genomförande. Det är en typ av miljö som i allt mindre omfattning finns bevarad i stadsnära områden. Det kulturhistoriska värdet för såväl de enskilda byggnaderna som området som helhet är dock relativt begränsat.

Arkitektur och gestaltning

Planförslagets genomförande kommer att förändra stadsbilden i området. Inom området och utmed Instrumentvägen och Jakobsdalsvägen ersätts den tidigare öppna och otydliga gatumiljön av ett relativt smalt gaturum med stadsbebyggelse. Grönska tillförs stadsbilden i form av gatuträd och planterad förgårdsmark, något som helt saknas idag. En ny park och nya platsbildningar bidrar både med grönska och vistelseytor i stadsrummet.

Trafik och mobilitet

Planområdets närhet till kollektivtrafik och pendlingscykelstråk ger förutsättningar för att prioritera hållbara färd sätt. I området planeras en gemensam mobilitetshub. Tillsammans med andra åtaganden bedömer staden att det finns goda förutsättningar för merparten av de framtida boende att bo och verka i området utan tillgång till egen parkeringsplats. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det kan möjliggöra ett parkeringstal som underskrider Gröna p-tals lägsta nivå.

Grön och vattennära stad

Närheten till parker i närområdet samt tillskapande av ny parkyta inom planområdet gör att boende i området bedöms ha god tillgång till parker. Ny grönska tillkommer också på de bostadsgårdar som planeras, vilket gör att områdets grönska sammantaget ökar. Förslaget innebär att en naturmarkskulle i östra delen exploateras och fler boende i området kan öka slitaget på redan befintliga miljöer i närområdet. Detta kan innebära att närliggande parker behöver utvecklas för att de ska tåla en ökad användning.

Kulturliv

Inom industriområdet finns idag kulturverksamheter av olika slag vilka kan påverkas negativt om tillgången till ändamålsenliga lokaler blir mindre.

Klimat och miljö

Planens genomförande bedöms innebära en förbättring av området ur många miljöaspekter, som sanering av föroreningar samt förbättrad dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms i huvudsak uppnå stadens mål avseende buller, vilka är hårdare än trafikbullerförordningen. Vid skyfallsregn finns risk att räddningstjänsten inte når fram till byggnader på grund av stora vattendjup. Detta behöver studeras vidare i fortsatt process.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet, samt till fjärrvärmenätet och el/telenätet. Behovet av nya transformatorstationer och lämplig placering av dessa kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Planprocess

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 19 december 2019 vid beslut om planstart.

Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande och uttalade att det bör utredas om äldre byggnader kan användas för offentligt bruk eller utvecklas till bostäder, att en bra blandning mellan bostäder och arbetsplatser eftersträvas, att skolbehovet och barnperspektivet beaktas och att bevarande av naturmark kan bidra till att omforma industriområdet till en attraktiv boende- och livsmiljö.

Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 3 maj - 13 juni 2022. Samrådsförslaget visades i Tekniska nämndhuset, på Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls 19 maj Hägerstensåsens medborgarhus, där ca 45 personer närvarade. Information om samrådet skickades ut med vykort till närboende samt enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Under samrådet har 121 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förslagets hantering av skyfall, hälsorisker kopplade till buller och förorenade områden, förslagets täthet och höjd, påbyggnader samt säkerhet avseende risk för urspärning, översvämning, ras och skred. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att skolfrågan utreds innan detaljplanen antas, att exploateringen minskar samt att naturmarken vid tunnelbanan behålls.

Samlade synpunkter

Flera remissinstanser och boende uppskattar det större grepp som tagits för området men att bebyggelsen i vissa fall bör sänkas och att bostadsgårdarna kan behöva vara större. Många synpunktslämnare anser att de föreslagna byggnaderna generellt är för höga och bör sänkas. Remissinstanser uppskattar att några kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras men anser att påbyggnaderna bör göras mindre och att fler byggnader bör bevaras.

Länsstyrelsen ser positivt på att industrimark omvandlas till bostäder ur ett klimatanpassningsperspektiv men rekommenderar staden att se över möjligheten att bevara naturmarken på

bergsknallen vid tunnelbanestationen. Även andra remissinstanser och enskilda synpunktslämnare förordar att bergsknallen bevaras. Synpunkter har inkommit på förskolornas placering och storlek från både remissinstanser och boende.

Flera remissinstanser anser att förslaget har hittat en bra medelväg mellan kvartersstorlek och antal korsningar, där de små torgen har förutsättningar att bli trivsamma. Remissinstanserna är delade kring initiativet att nå ett lägre p-tal än vad som är möjligt inom ramen för Gröna parkeringstal. Boende och en remissinstans anser att det hade det varit fördelaktigt med ytterligare en bro över spåret, väster om planområdet.

Länsstyrelsen bedömer att direkt fara för människors säkerhet kan uppstå inom delar av området, som en följd av en kombination av stora vattendjup och höga flödeshastigheter vid skyfall.

Länsstyrelsen bedömer även att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta gäller framförallt kopplat till påverkan på fåglar. Flertalet enskilda synpunkter har inkommit kring framtiden för de befintliga verksamheterna i området idag, som man uppskattar och gärna vill ha kvar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta eftersom fågelinventering saknas. Frågan kommer att utredas i fortsatt process.

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:

Granskning	augusti 2023
Godkännande SBN	mars 2024
Antagande KF	juni 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att omvandla ett kollektivtrafikhänsyns område till en funktionsblandad stadsmiljö. Att bygga tätare ger underlag för en mer levande stadsmiljö med lokaler och närservice. Inför granskning kommer, som en följd av inkomna synpunkter under samrådet, kontoret att se över volymhanteringen i förslaget, främst längs Jakobsdalsvägen. Detta gäller även påbyggnad och gestaltning av Instrumentet 17 som har höga kulturvärden.

Befintlig naturmark ianspråkats i planförslaget för att möjliggöra en överdäckning av tunnelbanestationen. Kontoret bedömer att det kollektivtrafikhänsyns läget gör platsen lämplig att bebygga ur stadsutvecklingssynpunkt och en bebyggelse på platsen möjliggör en utveckling av Örnbergs centrum.

Kontoret bedömer det som lämpligt att möjliggöra lägre p-tal än vad som är brukligt inom ramen för Gröna p-tal. Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik och ambitiösa satsningar på mobilitet kan bidra till och underlätta till hållbara transporter.

Kontoret bedömning att det som främst behöver studeras till granskning är skyfalls- och dagvattenhantering, volymbearbetning och sänkning av bebyggelsefronten längs Jakobsdalsvägen. Studier av parkområdet vid Selmedalsvägen, inklusive möjligheten för en framtida koppling över tunnelbanespåren, samt möjligheten tillföra ytterligare ytor för verksamheter och kulturliv.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT