



Handläggare: Martin Larsheim
Tfn 08-508 272 84

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Örnsberg 2 m.fl. i stadsdelen Aspudden (65 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Veidekke Bostad AB har inkommit med en ansökan om att få uppföra ny bostadsbebyggelse vid Instrumentvägen i Aspudden. På platsen finns en befintlig kontorsbyggnad (Örnsberg 2) som ägs av Veidekke Bostad AB, en elnäts- och en avloppspumpstation (Aspudden 2:3) där Fortum och Stockholm Vatten VA AB har tomträtt samt ett grönområde (del av Aspudden 2:1) som ägs av staden. Området är planlagt för kontor, park, allmänt ändamål och gatumark.

Planförslaget innebär att den befintliga kontorsbyggnaden ersätts med bostadsbebyggelse och att en mindre del av ett grönområde bebyggs.

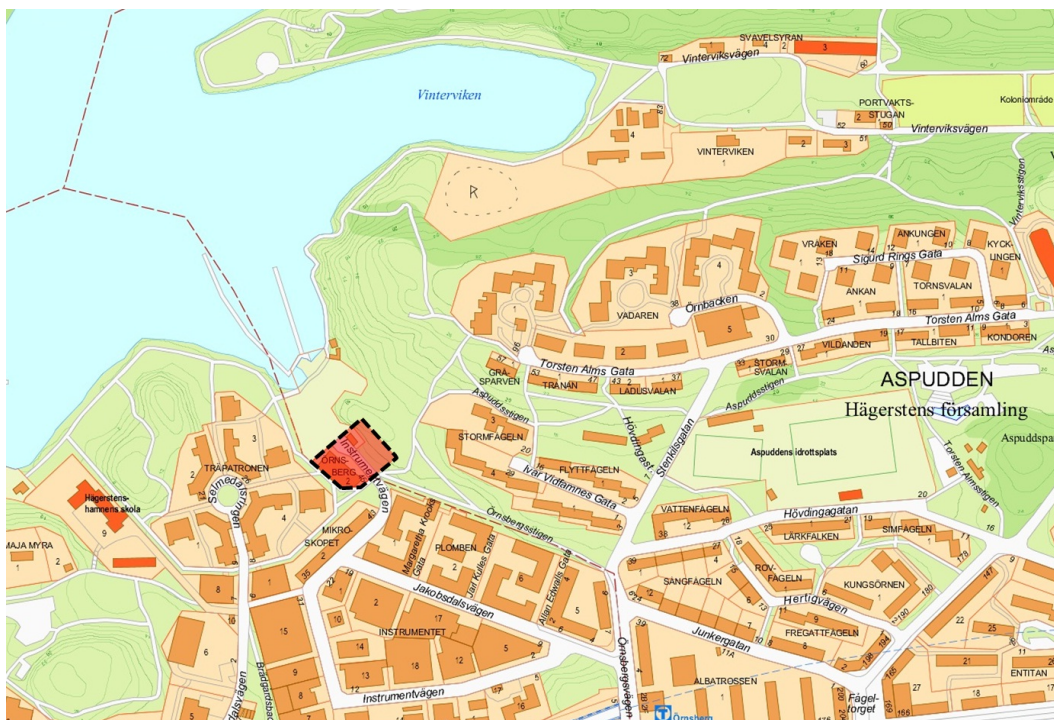
Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planarbetet ska genomföras med normalt planförfarande.

I en sammantagen bedömning anser stadsbyggnadskontoret att området är lämpligt för planläggning av bostäder. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till omgivande bebyggelse och det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Veidekke Bostad AB har erhållit markanvisning för ny bostadsbebyggelse vid Instrumentvägen i stadsdelen Aspudden. Planförslaget syftar till att skapa möjlighet att uppföra två flerbostadshus bestående av fem respektive 14 våningar ovan en souterrängvåning innehållande parkeringsgarage och pumpstation. Befintlig elnätsstation flyttas inom området på erforderligt avstånd från den nya bebyggelsen.



Orienteringskarta med aktuellt planområde markerat.

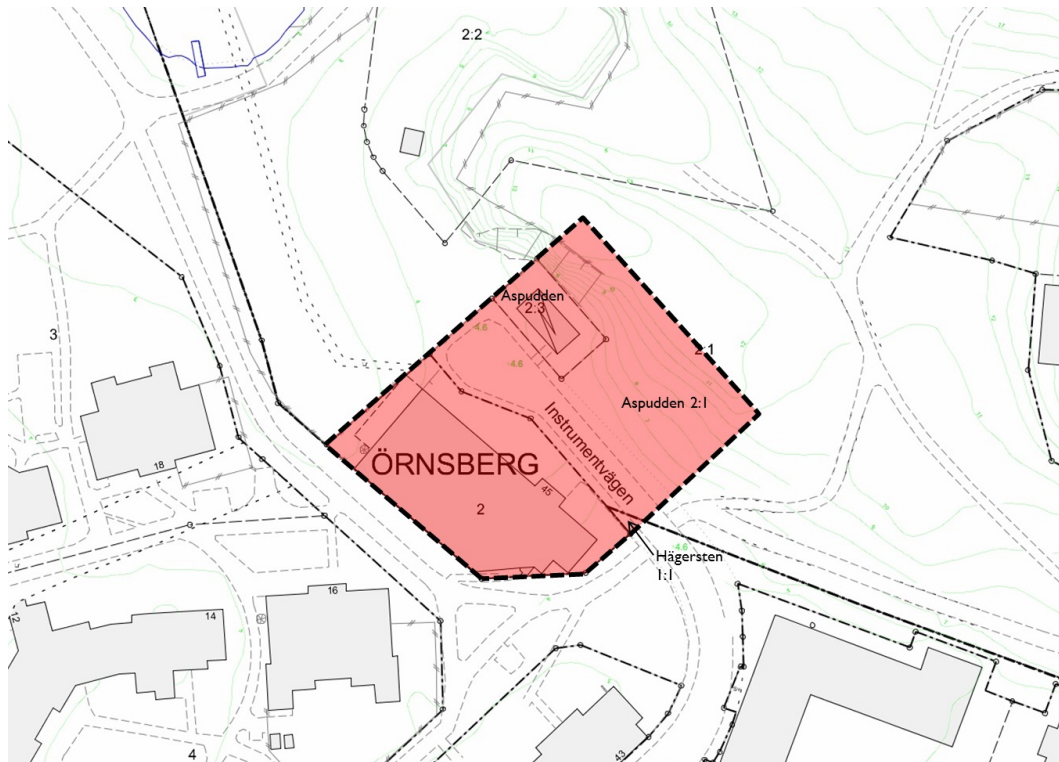
Plandata

Läge och areal

Planområdet, som omfattar ca 3500 kvm, är beläget vid Instrumentvägen i Aspudden. Planområdet begränsas i norr av Örnbergs båtklubb, i väster och söder av en gångväg inom fastigheten Hägersten 1:1 och i öster av en åsrygg inom fastigheten Aspudden 2:1.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Örnberg 2, del av Aspudden 2:1, Aspudden 2:3 samt del av Hägersten 1:1. Örnberg 2 ägs av Veidekke Bostad AB, medan övriga berörda fastigheter inom planområdet ägs av staden.



Fastighetskarta med berörda fastigheter inom aktuellt planområde.

Tidigare ställningstaganden

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade den 17 februari 2011 § 16 mark för bostäder vid fastigheten Örnberg 2 i Aspudden till Veidekke Bostad AB.

Översiktsplan

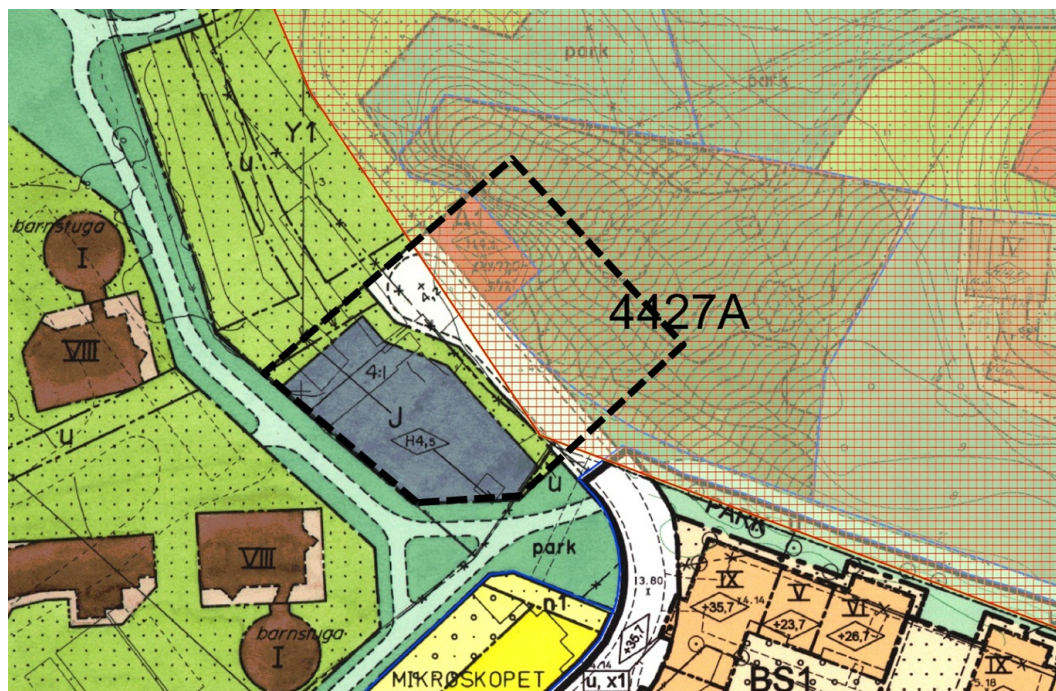
Enligt stadens översiktsplan – Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är planområdet beläget inom område som är utpekad för den centrala stadens utvidgning. Det övergripande målet för dessa delar av staden är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur och upplevelser. Samtidigt ska värdet av den kulturhistoriska och karaktärskapande bebyggelsen från olika epoker beaktas, liksom betydelsen av attraktiva parker och naturområden. Förbättrad rörlighet för gång- och cykeltrafik och minskade barriäreffekter ska vara prioriterat.

Stockholms byggnadsordning

Enligt Stockholms byggnadsordning bör verksamhetsområden utvecklas utifrån sina egna förutsättningar. Då planområdet ligger i brytpunkten av flera olika stadsbyggnadskaraktärer (Aspuddens smalhusstad, viktiga natur- och rekreationsområden, nyare stadsenklaver samt kvarvarande verksamhetsbebyggelse) finns det flera olika stadsbyggnadskaraktärer att förhålla sig till. Gemensamt för många av dem är ett öppet samband mellan bebyggelse och natur.

Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplaner; P1 4427-A fastställd 1962, som anger parkmark (Aspudden 2:1), P1 7941 fastställd 1987, som anger industri (Örnsberg 2), gatumark (Aspudden 2:1 och Hägersten 1:1), mark för pumpstation (Aspudden 2:3) samt parkmark (Hägersten 1:1).



Karta med gällande detaljplaner inom aktuellt planområde.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet förekommer en kontorsbyggnad i fyra våningsplan uppförd åren 1988-93 efter ritningar av Yngve Johansson. Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde (gulklassad) enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Det finns även en avloppspumpstation samt en elnätsstation inom området. Bebyggelsen i närområdet är tämligen varierad. Örnsbergs verksamhetsområde byggdes ut i huvudsak under 1940-talet, så även smalhusstadsbebyggelsen i intilliggande Aspudden. Strax norr om planområdet, på Ivar Vidfamnes gata, förekommer bostadsbebyggelse från 1950-talet. Vid Örnsbergs tunnelbanestation återfinns såväl 1960-70-talsbebyggelse som byggnader från 2000-talet. I anslutning till planområdet (sydost) är beläget ett bostadshus i fem våningsplan från 1990-talet och vid Selmedalsringen finns tät bostadsbebyggelse i nio våningar från 1980-talet. Under senare tid har tillkommit cirka 370 lägenheter i kv. Plomben; kvartersbebyggelse utbyggd under 2000-2010-talet.



Vyer från sydost resp. nordväst föreställande Instrumentvägen med kontorshuset, elnätsstationen samt nyligen uppförd bebyggelse i kv. Plomben.



Flygbild med aktuellt planområde.

Angöring och parkering

Planområdet angörs via Instrumentvägen. Parkering sker på gatumark.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 450 m från tunnelbanestation Örnberg (röda linjen mot Norsborg) och med cykelavstånd till Stockholms innerstad.

Natur

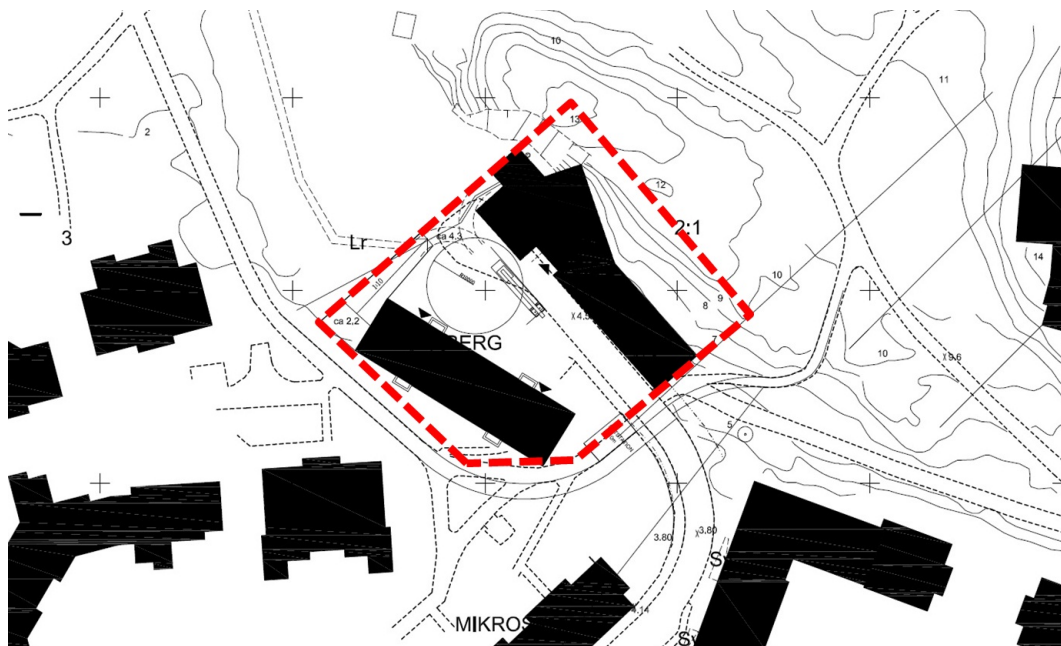
Naturmarken inom planområdet utgörs av en berghäll med gräs- och buskvegetation som är en del av ett större grönområde utmed Vinterviken. Närheten till Mälarens strand är en påtaglig kvalitet för området.

Planförslag

Bostäder

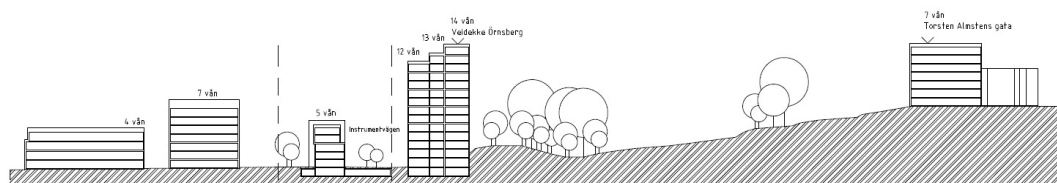
Planförslaget innebär att den befintliga kontorsbyggnaden ersätts med bostadsbebyggelse och att en mindre del av intilliggande grönområde bebyggs. Området föreslås bebyggas med två flerbostadshus bestående av fem respektive 14 våningar ovan en souterrängvåning innehållande parkeringsgarage och pumpstation. Befintlig elnätsstation flyttas inom området på erforderligt avstånd från den nya bebyggelsen. Totalt bedöms cirka 65 lägenheter inrymmas i projektet. Parkeringsnormen för bilar är 0,7 per lägenhet och därtill även besöksparkeringar. Även cykelparkering ska ordnas inom fastigheten.

Gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande bebyggelsens arkitektur. Bebyggelsens gestaltning kommer även att vara viktig för hur gaturummet upplevs. Den nya bebyggelsen ska tillvarata befintliga siktlinjer mot Mälaren samt värna kopplingen till Örnsbergs båtklubb. Bostädernas huvudentréer placeras mot Instrumentvägen.



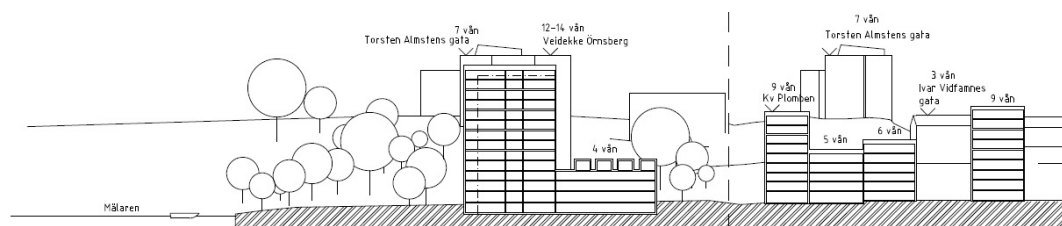
Situationsplan med förslag på ny bebyggelse, aktuellt planområde rödmarkerat.

Källa: White Arkitekter AB



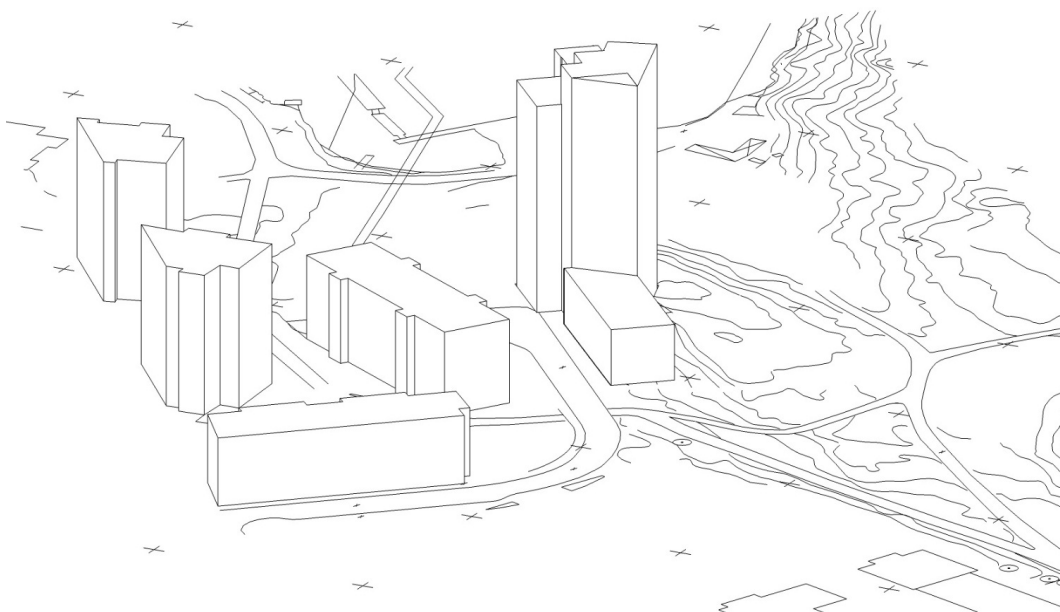
Sektion från sydost med förslag på ny bebyggelse.

Källa: White Arkitekter AB



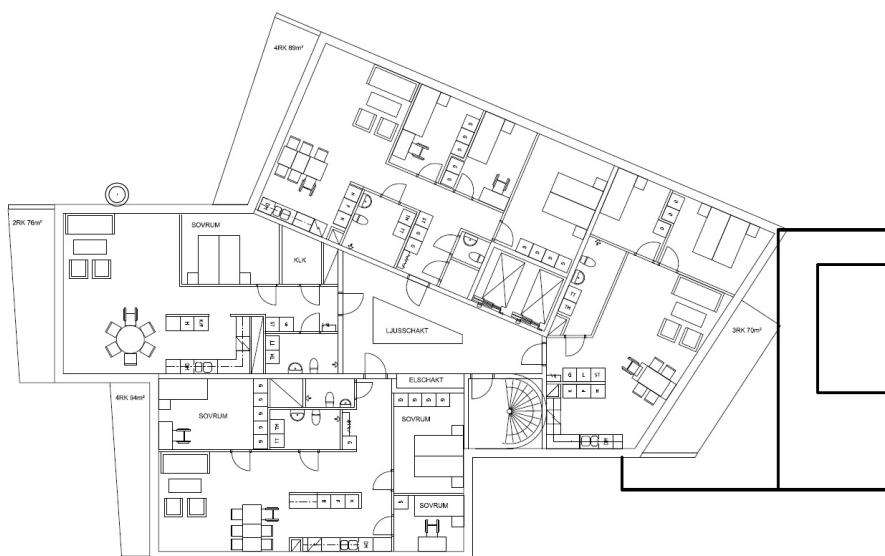
Sektion från sydväst med förslag på ny bebyggelse.

Källa: White Arkitekter AB



Volymstudie med förslag på ny bebyggelse, vy från väster.

Källa: White Arkitekter AB



Förslag på planlösning för ny bebyggelse.

Källa: White Arkitekter AB

Avloppspumpstation och elnätstation

Befintlig avloppspumpstation, belägen under mark, tillhörande Stockholm Vatten AB ska integreras i nybebyggelsen. Den befintliga elnätstationen tillhörande Fortum flyttas inom området på erforderligt avstånd från den nya bebyggelsen. Konsekvenser av samlokalisering av bostäder med installationer ska utredas vidare under planarbetet avseende buller och magnetfältsexponering.

Angöring, parkering och transporter

Transporter och angöring till de nya bostäderna föreslås ske från Instrumentvägen, som behåller sin nuvarande sträckning. Båtklubben ska även fortsättningsvis angöras från Instrumentvägen, vilket innebär att transporter med person- och lastbilar måste möjliggöras inom planområdet. Då infarten/entrén till Örnsbergs båtklubb mestadels är stängd krävs en vändzon på 18-20 m vid Instrumentvägens ände framför båtklubben. Vändzonen ska utformas för att klara erforderlig angöring till avloppspumpstationen. Bostädernas huvudentréer placeras mot Instrumentvägen. Bostädernas parkeringsbehov kommer att lösas på kvarterets mark huvudsakligen i garage under mark i kombination med souterränglösning för att utnyttja befintliga höjdskillnader och åstadkomma så liten påverkan mot parken som möjligt. Totalt bedöms cirka 50 parkeringsplatser kunna inrymmas.

Tillgänglighet

Gatu-, gång- och cykelnätet är väl utvecklat vilket gör området väl tillgängligt för olika sorters trafik. Utformning och placering av entréer, varuintag, avfallshantering etc ska utformas enligt stadens krav på tillgänglighet. Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram ska tillämpas. Tillgängligheten kan förbättras när nivåskillnader utjämnas kring den nya bebyggelsen.

Avfallshantering

Avfallet kommer att hämtas maskinellt. Vilken typ av maskinell hämtning som blir aktuell studeras vidare under planarbetet. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med stadens riktlinjer.

Konsekvenser av planförslaget

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 väsentligaste miljöfrågorna att belysa och beakta i detaljplaneringen bedömer miljöförvaltningen vara miljöaspekter rörande samlokalisering av bostäder med

tekniska installationer (pump- och elnätsstation) samt eventuella markföroreningar.

Naturmiljö

Förslaget innebär att en mindre del av ett naturområde belägen mellan gata och bergsbrant tas i anspråk. Tillräckligt stor areal av naturmark bedöms lämnas kvar för att sörja för behållandet av rekreativa och ekologiska funktioner.

Strandskydd

Delar av området påverkas av strandskydd. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområde. Inom den strandskyddade zonen gäller bland annat förbud mot att uppföra nya byggnader eller ändra de byggnader som redan finns så att de kan användas till annat ändamål. Detta innebär att ansökan om upphävande av strandskyddet måste ske under planprocessen. Delar av området är redan ianspråktaget för kontorsbebyggelse och tekniska anläggningar.

Buller

Den befintliga pumpstationen belägen under mark ska integreras i nybebyggelsen och den befintliga elnätsstationen kommer att flyttas inom området på erforderligt avstånd från den nya bebyggelsen. Transporter som hör till Örnbergs Båtklubb ska kunna fortsätta ske via planområdet. Transporter till båtklubben kan vara tunga och förekomma på helger och kvällar. Skötsel och underhåll av båtar inom båtklubbens område kan vara störande för bostäder. Förutom magnetfältsexponering kan en elnätsstation innebära buller från kylfläktar.

Övriga miljöfrågor

För att säkerställa att marken inom planområdet inte är förorenad bör en markundersökning genomföras. För att hantera framtidens förändringar i klimatet bör solavskärmning i bebyggelse, skuggande träd samt fördröjningsåtgärder för dagvatten övervägas. Energieffektiva lösningar bör väljas i så stor utsträckning som möjligt.

Kulturmiljö

Förslaget innebär att en befintlig kontorsbyggnad (gulklassad) samt en elnätsstation (ej klassificerad) ersätts med ny bebyggelse som fogas in i en bebyggelsemiljö som är relativt varierad vad gäller både ålder och karaktär. Stadsbyggnadskontoret stödjer Stockholms Stadsmuseums bedömning om att den föreslagna rivningen och uppförande av ny bebyggelse på platsen kan accepteras under förutsättning att den nya bebyggelsens utformning anpassas till omgivningen.

Risk

Stockholms brandförsvaret bedömer att åtgärden inte har sådan betydelse ur brand- och riskhänseende att förändringen behöver utredas ytterligare.

Frågor för fortsatt planarbete:

- Gestaltning av ny bebyggelse och gaturum.
- Tillgänglighet med bil/lastbil till befintlig båtklubb i området.
- Markföreningar inom planområdet.
- Möjligheter att samlokalisera bostäder med tekniska installationer (pump- och elnätsstation); buller och magnetfältsexponering.
- Dagvattenhantering inom fastigheten.
- Siktlinjer mot Mälaren.
- Strandskydd inom delar av området.

Ekonomi och genomförande

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal med beställaren.

Ett genomförande av detaljplanen medför kostnader för staden främst i form av flytt av elnätsstation och grönkompensation. Staden bedöms ha förutsättningar att få ett intäktsöverskott av projektet genom att intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med normalt förfarande utan program då förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.

En översiktlig tidplan för projektet:

Plansamråd	3 kv 2014
Remissredovisning och ställningstagande SBN	4 kv 2014
Granskning	1 kv 2015
Antagande	2 kv 2015
Byggstart	3 kv 2015

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I en sammantagen bedömning anser stadsbyggnadskontoret att området är lämpligt för planläggning av bostäder. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till omgivande bebyggelse och det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.

Viktiga frågor att behandla under planprocessen är bl.a. gestaltning av ny bebyggelse, tillgänglighet till befintlig båtklubb, markföreningar inom området och samlokalisering av bostäder med installationer.

SLUT