

**Handläggare**  
Tony Andersson  
Telefon 08-508 27 318**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av fastigheten Vadaren 5 i stadsdelen Aspudden (cirka 100 studentlägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Tf Monika Joelsson  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Tf AvdelningschefPia Ölvebro  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med planen är att pröva påbyggnad på befintligt parkerings- och källsorteringshus. De cirka 100 bostäderna avses att nyttjas som studentlägenheter och upplåtas med hyresrätt. Befintligt parkerings- och källsorteringshus samt anslutande butikslokal behålls och parkeringshuset fortsätter försörja området med parkeringsplatser. Syftet är vidare att stärka gaturummet utmed Torsten Alms gata.

Det föreslagna planområdet, fastigheten Vadaren 5, ägs av AB Stockholmshem. Planområdet är beläget i nordvästra delen av Aspudden, cirka 600 meter öster om Aspuddens tunnelbanestation och cirka 400 meter norr om Örnsbergs tunnelbanestation. Planområdet ingår i programmet för Aspudden och Midsommarkransen som beslutades 2013 och ligger i linje med det.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då förslaget innebär ett hållbart alternativ till rivning och nyproduktion samt stärker Torsten Alms gata med fler bostäder. Planförslaget är vidare ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Viktiga frågor att utreda är volym och gestaltning.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

## UTLÅTANDE

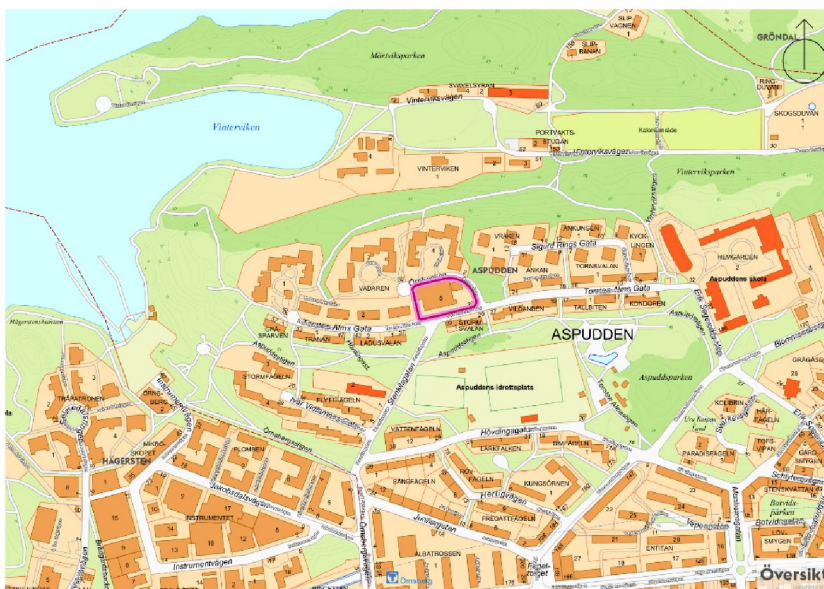
### Syfte

Syftet med planen är att pröva påbyggnad på befintligt parkerings- och källsorteringshus med bostadsbebyggelse. Befintligt parkerings- och källsorteringshus samt anslutande butikslokal behålls och parkeringshuset fortsätter försörja området med parkeringsplatser. Syftet är vidare att stärka gaturummet utmed Torsten Alms gata.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Vadaren 5 som ligger i nordvästra delen av Aspudden i korsningen mellan Torsten Alms gata och Örnbacken. Planområdet är cirka 4000 kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning

#### Pågående detaljplaner i området

- *Örnsbergs industriområde kvarteret Pincetten m.fl, 2019-05964.* Detaljplanen syftar till att utveckla Örnsbergs industriområde till en blandad stadsbebyggelse med stor andel bostäder, förskolor och inslag av verksamheter. I detaljplanen ingår en prövning av en överdäckning av delar av Örnsbergs tunnelbanestation. Detaljplanen innebär 1380 stycken bostäder varav 280 hyresrätter och 1100 bostadsrätter. Detaljplanen var på samråd maj-juni 2022.
- *Blommenbergsvägen, del av Aspudden 2:1 m.fl, dnr 2019-05858.* Nybyggnation av flerbostadshus av bostäder längs med Blommenbergsvägen, Hövdingagatan och Erik Segersälls väg. Detaljplanen innebär cirka 215 bostäder

varav 107 hyresrätter och 108 bostadsrätter. Detaljplanen var på samråd juni-augusti 2021.

- *Sothönan 3 m.fl, dnr 2016-09481*. Förslaget innebär att villafastigheter inom kvarteret Sothönan samt naturmark omvandlas till tät stadsbebyggelse innehållande bostäder, lokaler för centrumändamål, ett torg samt nytt trappstråk. Detaljplanen innebär 250 bostadsrätter. Detaljplanen var på granskning juni-augusti 2022.
- *Örnsberg 2 m.fl, dnr 2011-16947*. Uppförande av två flerbostadshus. Detaljplanen innebär 250 bostadsrätter. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas år 2014.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

### Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan för området är Pl 7816A som vann laga kraft 1979-06-07. Detaljplanen avser bostadsändamål i tre till åtta våningar, omgärdade av prickmark och parkmark. Diagonalt genom detaljplanen löper ett u-område. Genomförandetiden har gått ut.

### Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs i sin helhet av AB Stockholmskem.

### Relaterade beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Aspudden är enligt översiktsplanen utpekad som stadsutvecklingsområde där komplettering av ny bostadsbebyggelse, förskolor, skola och service föreslås. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.



### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet ingår i område karaktäriserat som smalhusstad. I vägledningen lyfts anpassning av gator och byggnader till terrängen, det öppna stadsplanemönstret samt bevarandet av den gröna karaktären med förgårdsmark och bevarad natur. Kompletterande bebyggelse ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé med beaktande av närliggande bebyggelse.

### **Program**

Detaljplanen ingår i programmet för Aspudden och Midsommarkransen som beslutades 2013, Dnr 2011-08257-53. Huvudfokus ligger på tre frågor: Behovet av förskolor och skola, grönstruktur, rekreation och bebyggelseutveckling. I programmet lyfts att det i Aspudden finns stora möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av ny bostadsbebyggelse, förskolor, skolor och service.

I programmet är planområdet utpekad som föreslagen plats för nya bostäder. I programmet föreslås att parkeringsgaraget förläggs under mark och byggs över med bostäder.

### **Nuvarande förhållanden**



*Befintligt parkerings- och källsorteringshus samt anslutande butikslokal från olika väderstreck.*

### **Markanvändning**

Idag är fastigheten bebyggd med ett parkerings- och källsorteringshus med anslutande butikslokal. Parkeringsgaraget försörjer området med parkeringsplatser. Söder om byggnaden, mellan byggnaden och Torsten Alms gata, finns ett smalt stråk av sly, uppvuxna träd och en upptrampad stig.

### Stadsbild och karaktär

Planområdet ligger i den nedre delen av en bergsrygg omedelbart söder om Vintervikens dalgång. Byggnaden är integrerad i ett bostadsområde som upplevs grönt och luftigt med flerfamiljshus, så kallade smalhus i rader samt punkthus. Punkthusen öster om planområdet står ett och ett i fyra till fem våningar. I anslutning till planområdet i norr står tre punkthus av en annan typ. De är fem till sju våningar samt en takvåning och sammanbyggda med huskroppar i fyra våningar. Varje huskropp bildar en halvöppen gård vänd mot söder med vindskyddade vistelseytor. Husen är byggda på 80-talet. Befintligt parkerings- och källsorteringshus ligger i suterräng i söderläge. I anslutning till planområdet finns ett öppet grönområde, med fotbollsplan, lekplats, gräsmattor och uppvuxna träd samt gång- och cykelstråk.

### Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom planområdet är gulklassad av Stadsmuseet. Gul klass innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

### Trafik och kollektivtrafik

Aspudden har utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Fastigheten nås från Torstens Alms gata via Örnbacken. Torsten Alms gata leder österut till Aspuddens tunnelbanestation, cirka 600 meter från planområdet. Cirka 400 meter söder ut ligger Örnbergs tunnelbanestation. Både tunnelbanestationen Aspudden och Örnberg trafikeras av den röda linjen. Flera lokala bussar försörjer området, bland annat längs Blommensbergsvägen, som ligger mellan planområdet och Aspuddens tunnelbanestation. Pendeltåg passerar Årstaberg, cirka 1 kilometer fågelvägen, sydost om planområdet.

### Miljö

Planområdet ligger inom avrinningsområdet Mälaren-Fiskarfjärden som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Området utgörs idag till stora delar av hårdgjorda ytor. Det finns potential att förbättra dagvattenhanteringen enligt stadens riktlinjer.

### Störningar och risker

Planområdet utsätts för visst trafikbuller från angränsande gator.

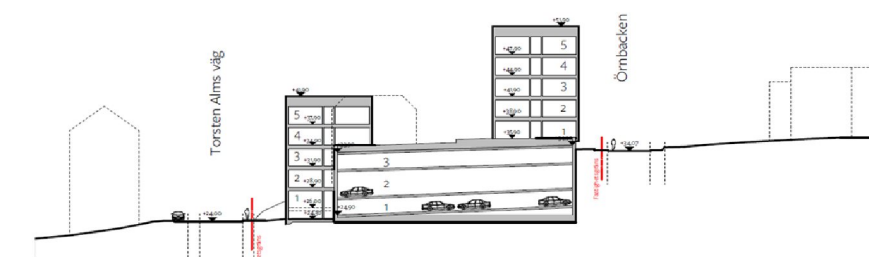
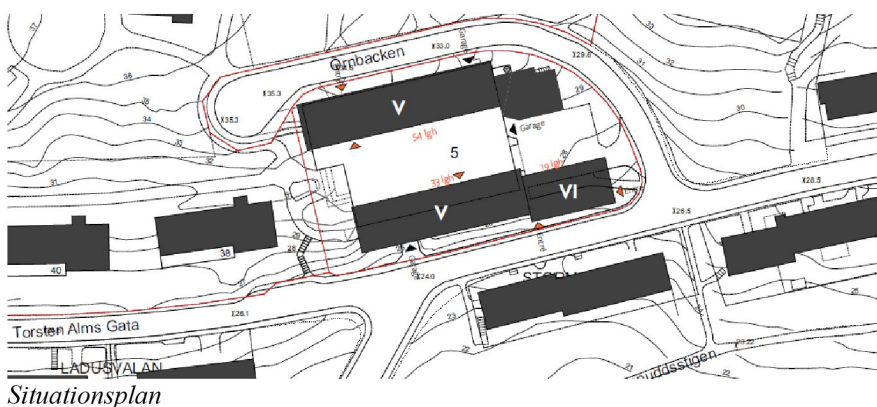
### Teknisk försörjning

Inom fastigheten finns ett befintligt källsorteringshus. I övrigt är fastigheten ansluten till det befintliga nätet för el, vatten och avlopp.

## Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget innebär en påbyggnad på befintligt parkerings- och källsorteringshus med bostäder; två lamellhus i fem till sex våningar mot Örbacken i norr och mot Torsten Almsgata i söder. De nya bostäderna föreslås uppföras med en stomme av trä. Tanken är att det befintliga parkerings- och källsorteringshuset behålls och fortsätter försörja området med parkeringsplatser. Totalt innehåller denna startpromemoria en exploatering motsvarande cirka 100 studentbostäder. Det planeras ingen tillhörande parkering förutom parkering för rörelsehindrade.



*Sektion i nordsydlig riktning genom de nya föreslagna bostäderna och befintligt parkeringshus. Röda streck markerar fastighetsgränserna för Vadaren 5.*





*Volymstudie över möjlig ny bebyggelse.*

### Arkitektonisk idé

Utgångspunkten för den arkitektoniska idén är att stärka gaturummet mot Torsten Alms gata och Örnbacken genom att addera två modernt gestaltade bostadshus på och framför det befintliga parkerings- och källsorteringshuset på platsen. Den föreslagna bebyggelsen ska mot Torsten Alms gata placeras för att tillvarata en grön karaktär med förgårdsmark i gaturummet i enlighet med byggnadsordningen.

Projektet ska sträva efter att hitta en gestaltning som samspelar med platsens olika bebyggelsetypologier. Skalan ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse och topografin. Särskild omsorg bör läggas på gestaltningen av den nya fasaden mot Torsten Alms gata som kommer att bilda en ny fond sedd från Stenkilsgatan i söder.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Detaljplanen föreslår studentbostäder i kollektivtrafiknära läge.

#### En socialt sammanhållen stad

Att komplettera Aspudden med studentbostäder är positivt för den demografiska sammansättningen och utgör även ett positivt tillskott för en ekonomiskt svag grupp i samhället. En social blandning ger dessutom underlag till fler funktioner. Funktionsblandningen skapar levande och trygga miljöer där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet. Det gynnar stadslivet och den lokala sammanhållningen.

**Trygghet**

Att aktivera planområdet och stärka gaturummet mot Torsten Alms gata med bostäder kan bidra till att öka känslan av trygghet i området. Väl utformade, inbjudande och levande miljöer är en grund till att invånare kan känna sig trygga i stadsmiljön.

**Jämställdhet**

Nya tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafknära lägen ger möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö. Ett tryggt och levande gaturum kan nyttjas av fler grupper under större del av dygnet.

**Näringsliv och kompetensförsörjning**

Planförslaget innebär att Aspudden förstärks med bostäder, vilket ger utökad underlag för befintliga verksamheter och service samt för nyetableringar.

**Kulturmiljö i en växande stad**

Planförslaget ska samspela med omkringliggande bebyggelse som har visst kulturhistoriskt värde utifrån Stadsmuseets klassificering.

**Arkitektur och gestaltning**

Förslaget ska ha en god påverkan på sin närmiljö och bidra till att befintliga uppskattade karaktärsdrag förstärks.

**Trafik och mobilitet**

Det finns god tillgång till kollektivtrafik i området. Tunnelbana och buss ligger inom gångavstånd. Större förbindelseleder för biltrafik som Essingeleden, Hägerstensvägen och Södertäljevägen ligger nära. Studentbostäder bedöms inte öka trafikbelastningen på områdets närliggande gator i någon betydande utsträckning.

**Grön och vattennära stad**

Dagvatten ska hanteras vid nybyggnation och ska omhändertas inom den egna fastigheten.

**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Att renovera befintlig byggnad och förlänga dess livslängd är ett hållbart alternativ till rivning och nyproduktion. Under planarbetet kommer buller, dagvatten, skyfalls- och översvänningsrisk samt markföroreningar att utredas.



## Planprocess

### Process

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

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Detaljplanen ingår i programmet för Aspudden och Midsommarkransen som beslutades 2013, Dnr 2011-08257-53. I programmet är planområdet utpekad som föreslagen plats till nya bostäder. I programmet föreslås att parkeringsgaraget förläggs under mark och byggs över med bostäder. Ny bebyggelse ska stärka gaturummet mot Torsten Alms gata.

### 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 kommer att inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	december 2022
Samråd	november 2023
Granskning	juni 2024
Antagande SBN	november 2024

### Planavtal

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

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det stärker Torsten Alms gata med fler bostäder. Förslaget innebär ett hållbart alternativ till rivning och nyproduktion, då redan ianspråktagen mark, utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik nyttjas.

Planförslaget bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. En komplettering med bostäder tänkta för studenter möjliggör en egen bostad för en mindre resursstark grupp och skulle också bidra till en större åldersblandning i Aspudden. Planområdet ingår i programmet för Aspudden och Midsommarkransen som beslutades 2013. Planförslag ligger i linje både med programmet samt Översiktsplan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT