

**Handläggare**  
Sebastian Rigi  
Telefon: 0850822043

**Till**  
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd  
2022-06-02

## Förslag till detaljplan för Örnbergs industriområde, kvarteret Pincetten

Svar till stadsbyggnadskontoret

### Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och översänder det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

### Sammanfattning

Förvaltningen har fått möjlighet att yttra sig om samrådsförslag för Örnbergs industriområde, kvarteret Pincetten. Planen möjliggör för cirka 1 400 bostäder, kontor, förskola, park och lokaler för centrumändamål i vad som i dagsläget är Örnbergs industriområde. Förvaltningen är positiv till att planförslaget innebär tillräckligt stora förskolegårdar och en ny park. Förvaltningen vill också belysa vikten av att staden på ett strategiskt plan värnar om platser för störande verksamhet, även om detta inte lämpar sig i just detta planförslag.

### Ärendet

Den nya detaljplanen (DP-2019-05964) syftar till att utveckla Örnbergs industriområde med cirka 1 400 nya bostäder och förvandla det till en funktionsblandad stadsmiljö, se figur 1. I det nya förslaget finns också verksamheter, lokaler och offentlig service. Vidare kommer en del av Örnbergs tunnelbanestation att däckas över.



Figur 1 Illustrationsbild av området, källa stadsbyggnadskontoret

Området är idag ett verksamhetsområde och en stor majoritet av de nuvarande byggnaderna i området kommer att rivras för att göra plats för bostads kvarteren. Den nya byggnationen består till största del av en kvartersstruktur om sex till åtta våningar med stängda eller semi-stängda innegårdar. Totalt antal BTA (bruttoarea) som planeras är ca 125 000 varav 70 000 är boyta. Snittstorleken på bostäderna är 50 m<sup>2</sup>. Mängden lokalyta beräknas till ca 10 000 m<sup>2</sup>. Exploateringsgraden är ca 2,2 vilket ger en täthet som ungefär motsvarar Södermalm.



Figur 2 Kvarteren kan delas upp i tre huvudsakliga användningsområden. Del 1 är främst bostäder, del 2 är bostäder och centrum, del 3 är bostäder och kontor och icke-störande industriverksamhet samt en förskola.

Planförslaget innefattar totalt 16 avdelningar med förskola fördelat på tre förskolor. Det handlar om två förskolor i bottenvåning med fyra avdelningar vardera samt en friliggande förskola om åtta avdelningar. Planen låser kravet på förskola i bottenvåning i 15 år från att planen vinner laga kraft. Efter 15 år finns möjlighet att omvandla förskolelokalerna till bostäder eller centrumändamål. Det krävs också att förskolorna i bottenvåning ska anlägga en gård om minst 1,5 gånger lokalytans storlek. På så vis garanteras en viss storlek på gården. Gårdernas storlek innebär att gårdsytan per barn blir ca 17-20 m<sup>2</sup>.

Områdets grönområde är i huvudsak koncentrerat till planens västra del där en park ska anläggas mellan husen (se grön markering på figur 3 nedan).



Figur 3 Planområdets grönområden har markerats grönt i bilden. Illustrationskarta: Sweco, Källa stadsbyggnadskontoret.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering. De fackliga organisationerna informerades på förvaltningsgrupp den 24 maj.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till förslaget. Att området görs om till blandstad med bostäder och service kommer att vara ett positivt inslag i Örnberg med omnejd.

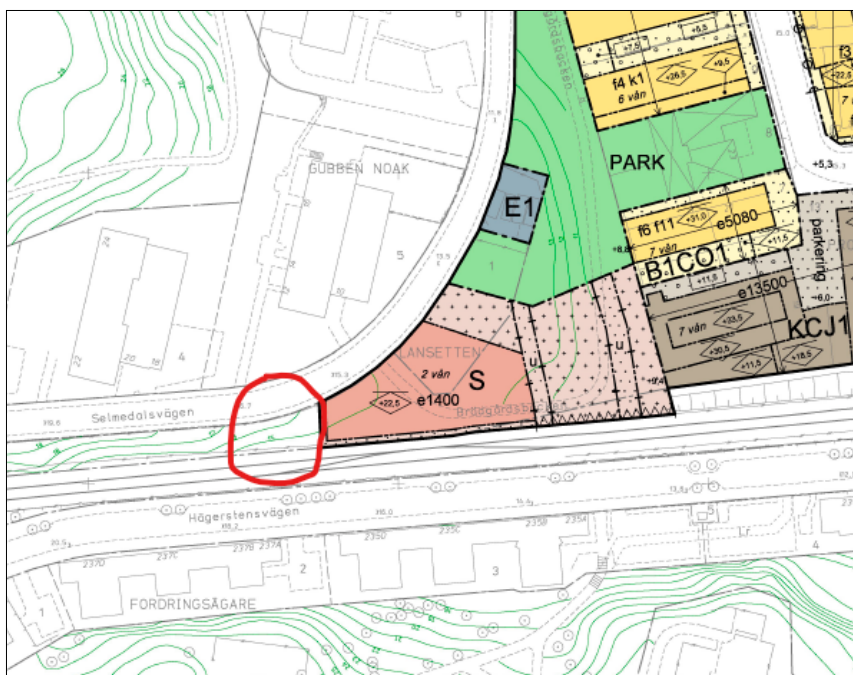
Förvaltningen är särskilt positiv till att planförslaget lyckas kombinera tät blandstad med rymliga förskolegårdar om ca 20 m<sup>2</sup> friyta per barn. Att planen låser förskolekravet i 15 år är positivt

eftersom förskolebehovet i ett nybyggt område är som störst fem till sju år efter inflyttning, varefter det sjunker och stabiliseras efter ca 15 år. Förskolebehovet i ett område är alltså inte konstant.

Stadsdelsförvaltningen tror att 16 avdelningar förskola på 1400 bostäder är något högt och vill ha en fortsatt dialog med stadsbyggnadskontoret gällande behovet. Förvaltningen vill också understryka behovet av att studera en ny friliggande förskola mer i detalj innan granskningskede. Särskilt behöver förskolegårdens utformning studeras med hänsyn till den kuperade tomten, men även byggnadens utformning och storlek, tillfart, angöring samt närheten till tunnelbanan och till elnätsstationen behöver studeras.

Förvaltningen är också positiv till att en ny park planeras. Även här efterlyser förvaltningen en nära dialog för att få en utformning som fungerar i det kuperade läget.

För att öka sammankopplingen till Hägerstenvägen söder om spårområdet hade det varit fördelaktigt med ytterligare en bro över spåret, se figur 4. Spåret är fortfarande en stor barriär längs Hägerstenvägen.



Figur 4 Sammanhållningen i området hade förbättrats om det fanns ett sätt att ta sig över spårområdet någonstans ungefär där den röda ringen är inritad på kartan.

På en strategisk- och stadsövergripande nivå är det fortfarande viktigt för staden att möjliggöra för småindustrier och andra ”störande” verksamheter att kunna verka. En placering av sådana industrier lämpar sig givetvis inte där det planeras bostäder men förvaltningen vill ändå belysa vikten av en Stockholm också gör

plats för den delen av näringslivet som bedriver ”störande” verksamhet.

Gunilla Davidsson  
stadsdelsdirektör  
Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

Linda Palo  
avdelningschef  
Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

Remissunderlag Förslag till detaljplan för Örnbergs  
industriområde, kvarteret Pincetten

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Gunilla Davidsson, stadsdelsdirektör	2022-05-16
Linda Palo, avdelningschef	2022-05-16