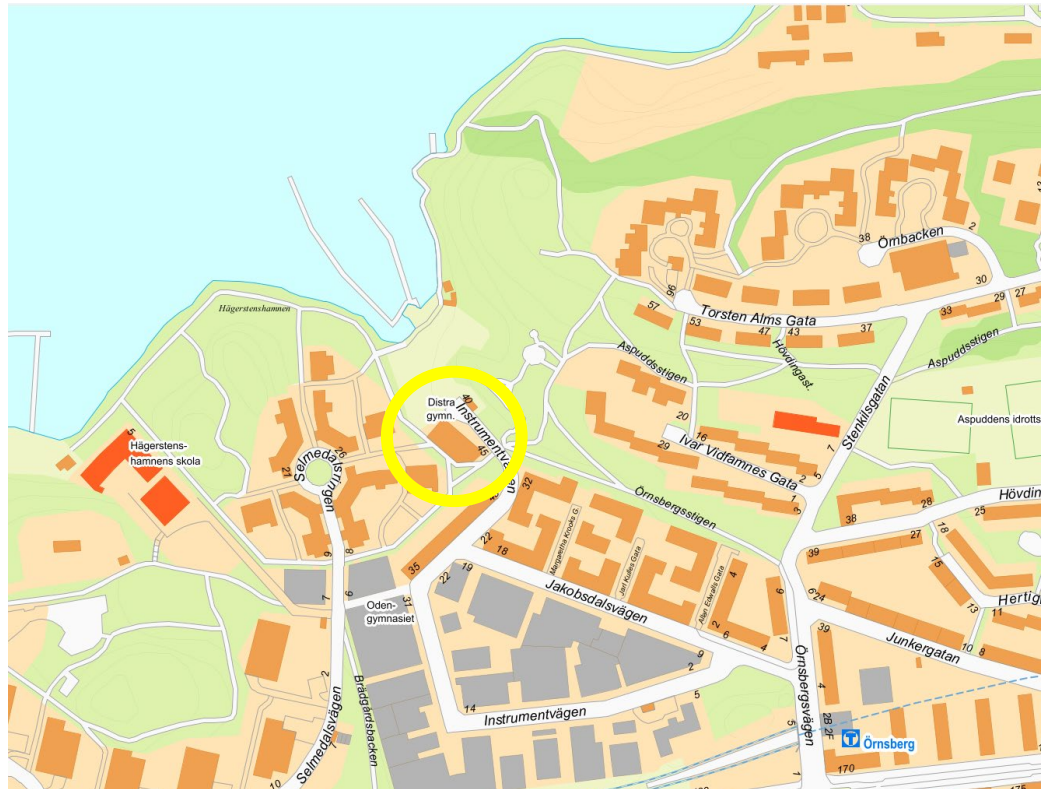




Planbeskrivning Detaljplan för Örnsberg 2 i stadsdelen Aspudden, S-Dp 2024-07910



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att varsamt komplettera området med nya bostäder i ett attraktivt och strandnära läge. Planområdet ingick i det ursprungliga Örnsbergs industriområde. Planförslaget innebär att den befintliga kontorsbyggnaden ersätts med ett flerbostadshus. Planområdet i sin helhet ägs av Genova Örnsberg Fastighet AB.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att åstadkomma en varsam komplettering inom stadsdelen i enlighet med översiktsplanen. Förslaget inordnar sig i den befintliga

bebyggelsen på ett sätt som kontoret bedömer både tillvaratar och stärker omgivningens karaktärsdrag. Förslaget är utformat för att minimera påverkan på närboende vad gäller sol- och dagljusförhållanden samt siktlinjer mot vattnet och grönområden.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har genomförts. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Tidplan

Start-PM	december 2024
Samråd	maj-juni 2025
Granskning	december 2025
Antagande SBN	mars 2026

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (WSP, 2024)
- *Brandtekniskt utlåtande* (Care of Brand & Risk, 2024)
- *Miljöteknisk markundersökning* (AFRY, 2024)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Ronald Carter på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Genova tillsammans med Dinell Johansson.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att varsamt komplettera området med nya bostäder i ett attraktivt och strandnära läge. Ny bebyggelse innebär att området blir mer levande och utåtriktat. Ett ytterligare

syfte med planen är att tillgängliggöra stråket mellan Instrumentvägens vändplan och det befintliga gång- och cykelstråket. Kontoret bedömer att planförslaget bidrar till en mer sammanhållen stadsdel och utgör ett viktigt bostadstillskott i en grön och vattennära miljö med höga boendekvaliteter samt nära avstånd till kollektivtrafik.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Aspudden precis vid gränsen till Hägersten.



Planområdets läge vid skärningspunkten Aspudden/Hägersten

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger vid gränsen mellan Aspudden och Hägersten. Enligt översiktsplanen har båda stadsdelarna ”stora möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bostadsbebyggelse, förskolor och skola, kultur och service. Verksamhetsområdet i Örnberg kan utvecklas med arbetsplatser och bostäder.”

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen klassificeras planområdet som både tät stadsenklav samt verksamhetsområde. Då planområdet ligger i brytpunkten av flera olika stadsbyggnadskaraktärer såsom Aspuddens smallusstad, viktiga natur- och rekreationsområden, nyare stadsenklaver samt kvarvarande verksamhetsbebyggelse, finns det flera olika stadsbyggnadskaraktärer att förhålla sig till. Viktiga utgångspunkter är att utveckla tydliga gestaltningssidéer

vad gäller planmönster och axlar i gatustrukturen, tydliga bebyggelserfronter mot vattenrum, beakta helhetsperspektiv, en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier samt att utforma bebyggelsen utifrån en formulerad arkitektonisk idé.

Detaljplan

Inom området gäller Stadsplan Pl 7941 (godkänd 28 augusti 1986). Tillåten markanvändning är industri. Genomförandetiden har löpt ut för planen.

Markanvisning

Planområdet berör inte stadens mark och är ägd i sin helhet av Genova Örnsberg Fastighet AB.

Riksintressen

Planen berör inte något riksintresse.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och i vatten.

Planområdet ligger ca 70 meter ifrån Mälarens strandkant.

Strandskydd råder inte på platsen idag, men vid framtagandet av en ny detaljplan återinträder/aktiveras det.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området är plan med svag slutning från Instrumentvägen nere mot gångstråk, direkt söder om planområdet. Tomten är bebyggd och hårdgjord, undantaget två unga träd längs gatan.

Naturvärden

Planområdet består av 1450 kvadratmeter varav 906 kvadratmeter är bebyggt med hus, 485 kvadratmeter markparkering och uppställningsytor. Kvarstående cirka 59 kvadratmeter består av grässlänt mellan befintligt hus och Instrumentvägen. Det finns inga naturvärden inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreations- eller friluftsvärden inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består grundlagret av fyllnadsmaterial och underliggande av postglacial lera.



Befintliga markförhållande (Bild: SGU)

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt riktlinjer bör sammanhållen bostadsbebyggelse placeras ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde vilken enligt Länsstyrelsens och Stockholms stads rekommendationer för klimatanpassad bebyggelse ligger på +2,7 m i RH2000 inom Mälarregionen. Marken inom planområdet ligger som lägst på ca +3 meter.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger strax utanför vattenskyddsområdets gräns, som går vid Eloshäll, strax väster om området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom Mälaren-Fiskarfjärden avrinningsområde. Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900) är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag (2024-12-03) måttlig. Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen uppnår idag (2024-12-

03) ej god. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk ytvattenstatus uppnås med senare målår 2027.

Markavvattning

Det finns inga närliggande markavvattningsföretag eller vattendomar som påverkar detaljplanen.

Dagvatten

Det dagvatten som når ledningsnätet leds antingen ut direkt till Klubbjärden (Mälaren, Fiskarfjärden) eller via kombinerade ledningar till Himmerfjärdsverket avloppsreningsverk.

Dagvattnet från aktuellt planområde avleds via dagvattenledningar ut i Klubbjärden.

Befintlig bebyggelse



Planområdet (Bild: Stockholms stad)

Inom planområdet ligger en kontorsbyggnad i fyra våningsplan. Marken är planlagd som industri. Fastighetsägaren har fått tidsbegränsat bygglov för ändrad markanvändning från industri till skolverksamhet som löper ut 14 juni 2030. Byggnaden används som en tillfällig lokal för yrkesgymnasium.

Landskapsbild/stadsbild

Bild som visar nuvarande bebyggelsen (Stockholms stad)

Planområdet är beläget cirka 70 meter från vattnet och består av en byggnad omgiven av platt mark. Det befintliga kontorshusets upplevels introvert och slutet mot omgivande grönområden och gångstråk. Markparkeringen längs husets norra fasad vid Instrumentvägen samt stängsel mot den befintliga båtuppställningsplatsen stärker känslan av instängdhet och utgör barriär för gångtrafikanter och cyklister.

Bebyggelsen i närområdet är tämligen varierad.

Verksamhetsområdet och Aspuddens smalhusstad byggdes i huvudsakligen ut under 1940-talet. Strax norr om planområdet, på Ivar Vidfamnes gata, förekommer bostadsbebyggelse från 1950-talet. Vid Örnbergs tunnelbanestation återfinns såväl 1960 och 70-talsbebyggelse som byggnader från 2000-talet. Sydost om planområdet finns ett bostadshus i fem våningar från 1990-talet och vid Selmedalsringen finns tät bostadsbebyggelse i nio våningar från 1980-talet. Under senare tid har det tillkommit cirka 370 lägenheter i kv. Plomben, uppförd under 2000-2010-talet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö**Bebyggelse**

Inom planområdet finns en kontorsbyggnad i fyra våningsplan uppförd åren 1988-1993. Byggnaden är gulklassad, Stadsmuseets lägsta klassificering som innebär att huset har ett visst kulturhistoriskt värde. Det saknas motivering till husets klassificering. Utöver det finns det inga kulturhistoriskt värdefulla miljöer i området.

Offentlig service**Skola och förskola**

Närmaste skolan är Hägerstenshamnens skola, cirka 200 meter från planområdet. Förskolan Stormfågeln är närmaste förskolan, belägen cirka 90 meter från planområdet.

Sjukvård

Axelsbergs vårdcentral ligger cirka 550 meter från planområdet.

Kommersiell service

Området består av bostadsbebyggelse i huvudsak. Kommersiella service finns i anslutning till Örsberg tunnelbanestation.

Gator och trafik**Gatunät**

Inom planområdet finns inga gator. Instrumentvägens vändplan ligger i anslutning till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Direkt söder om planområdet ligger en välanvänd gång- och cykelstråk som kopplar vidare till strandpromenaden längs Mälaren. Örsbergstigen ligger direkt öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 450 meter från tunnelbanestation Örsberg och med cykelavstånd till Stockholms innerstad.

Tillgänglighet

Planområdet är mestadels plant med svag lutning från norr till syd.

Störningar och risker**Förorenad mark**

Planområdet består av planlagt industrimark där det även har tidigare funnits metallgjuteri. Det var ett tung- och lättmetallgjuteri som huvudsakligen hanterade aluminium. Verksamheten brann ner på 1980-talet. Det är oklart i vilken utsträckning marken varit förorenad och vilka saneringsåtgärder som gjordes i samband med att byggnaden uppfördes i slutet på 1980-talet. Metallgjuterier är i Naturvårdsverkets branschlista klassat som hög risk för påverkan på sediment, det är en

verksamhet som känd för att ha vattenutsläpp eller andra utsläpp som kan påverka närliggande vattenförekomster (Naturvårdsverket, 2024).

Markmiljötekniskundersökning har genomförts och påvisar halter överskridande känsligmarkanvändning (KM) för arsenik, bly, kadmium, kvicksilver, nickel och zink. För koppar uppmättes halter över farligt avfall.

Grundvattenprover påvisar även höga halter PAH-M, PAH-H (inkl. Benso(a)pyren) samt summa PAH 4 (benso[b]fluoranten, benso[k]fluoranten, benso[ghi]perylene och indeno[1,2,3-cd]pyren) uppmättes i vattnet. Halterna (klass 5) överskrider gränsvärde för dricksvatten och generellt tröskelvärde för grundvattenförekomster.

Luft

Luftkvalitet inom och anslutning till planrådet är god, med inga kända föroreningskällor. Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet i dagsläget, enligt stadens luftföroreningskarta för år 2020. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller

Planområdet utsätts för begränsade trafikbuller från Instrumentvägen. Ljudnivån för vägen har inte beräknats i stadens bullerkarta på grund av att trafiken har bedömts som så pass begränsad.

I anslutning till planområdet ligger en elnätsstation som skulle kunna ge upphov till verksamhetsbuller i form av exempelvis kylfläktar. Även bullerstörningar från Örnbergs båtklubb skulle kunna uppkomma i samband med torr- respektive sjösättning av båtar samt vid arbeten med båtarna.

Bullerproblematik bedöms inte finnas inom området men en enklare bullerutredning ska utföras till granskningsskedet.

Planförslag



Planförslag sett från Örnbergstigen. Kvarteren Plomben till vänster och kvarteren Träpatronen syns i bakgrunden. (Bild: Dinell Johansson)

Förslaget förutsätter att det befintliga huset rivs. Permanent bygglov för ändrad användning från industri till skola kan inte beviljas därför det strider mot gällande detaljplan. Befintlig industribyggnad är uppförd för sitt, då specifika ändamål som

industribyggnad, både tekniskt- och konstruktionsmässigt. Ljus- och ventilationskrav skulle ej gå att uppfyllas eller anpassas till gällande riktvärden och krav på en tjänlig boendemiljö. Kontoret bedömer att fastigheten, som är omgiven av bostadsbebyggelse, lämpar sig bättre för bostadsändamål i fortsättningen. I linje med översiktsplanen föreslås en mindre komplettering i området som innebär att den befintliga före detta industribyggnaden rivs och ersätts med ett flerbostadshus på cirka 70 bostäder.

Ett mindre parkeringsgarage i suterräng med 14 platser föreslås i anslutning till den befintliga vändplanen på Instrumentvägen. Parkeringsgarage inrymmer Ett tydligt och öppet entréplan föreslås ansluta till en mindre torgbildning i planområdets östra del. Förgårdsmark med växtbäddar och träd, uteplats och cykelparkering omger husets övriga sidor. Fastighetens norra

sida, som idag är inhägnad, tillgängliggörs med en ny, allmäntillgänglig gångkoppling.



Situationsplan. Nya gång- och cykelkoppling markerade "smittväg"
(Bild: Dinell Johansson)

Gator och trafik



Utzoomad situationsplan som visa planförslaget i sammanhang (Bild: Dinell Johansson)

Gatunät

Planförslaget innebär inga förändringar i befintligt gatunät.

Biltrafik

Ett mindre parkeringsgarage med 14 platser anläggs under huset och ansluter till befintlig vändplan på Instrumentvägen.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelkoppling anläggs vid nya husets västra gavel, det som är idag inhängd. Kopplingar blir allmäntillgänglig och säkerställs i plankartan med *x1 Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en frihöjd av tre meter.*

Sammanlagt 220 stycken cykelparkeringsplatser anordnas inom fastigheten, varav 120 stycken sker inomhus på garagenivå i tvåvåningscykelställ. Utomhus finns 80 stycken cykelparkeringsplatser inom kvartersmark ordnade runt två träd, 10 stycken platser på entrétorget, samt 10 stycken platser bredvid garageinfarten.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge. Ingen ny kollektivtrafik planeras med tanke på projektet.

Tillgänglighet

Huvudentré ligger vid planmark i direkt anslutning till gatan. Nya gång- och cykelkoppling har maxlutning på under 5 %.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns framdragna till planområdet.

EI/Tele

Tillkommande bebyggelse kan försörjas från befintligt nät.

Energiförsörjning

Energiförsörjning kan ske med fjärrvärme och fjärrkyla som finns i området.

Avfallshantering

Avfallshantering sker i miljörum i nära anslutning till gatan och entréhall.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Föreslagen byggnad kan nås via Instrumentvägen.

Gestaltungsprinciper



Bild som illustrerar gestaltungsprinciper (Dinell Johansson)

Husets fotavtryck följer omgivande volymers riktningar. Den ena riktningen tas upp från kv. Plombens kvartersstruktur. Den andra riktningen är hämtad från kv. Träpatronens punkthus, så att volymen viker undan från dessa. Byggnaden inordnar sig på så vis i befintlig, omgivande bebyggelsestruktur. Detta regleras i plankartan med planbestämmelse *Ö Marken får inte förseras med byggnad*. Volymhanteringen refererar till det omgivande landskapet med sina berg som faller i höjd mot strandpromenaden Planförslagets högsta del, på tio våningar, ansluter sig i höjd till kv. Plombens västra högdal, på nio våningar. Detta regleras i plankartan med egenskapsbestämmelse *h₃ Högsta totalhöjd är 39,50 meter över angivet nollplan*. Förslaget trappas sedan ner till åtta våningar, vilket motsvarar anslutande byggnadshöjd i kvarter Träpatronen. Detta regleras i plankartan med egenskapsbestämmelse *h₂ Högsta totalhöjd är 32,20 meter över angivet nollplan*. Volymen trappas ner till sju

våningar mot vattnet. Detta regleras i plankartan med egenskapsbestämmelse *h₁ Högsta totalhöjd är 26,2 meter över angivet nollplan*. Husets nedtrappning även möjliggör takterrasser. Detta regleras i plankartan med egenskapsbestämmelsen *o Största takvinkel är 2 %*.



- Befintlig bebyggelse
- Planerad bebyggelse
- Samrådsförslag

Axonometrisk bild som visar samrådsförslag i sitt sammanhang
(Dinell Johansson)

Huset utgör fondmotiv för Örnbergsstigen samt blir en viktig tyngdpunkt i bebyggelsefronten mot vattenrummet och strandpromenaden. Byggnadens gavlar är därför gestaltungs-mässigt viktiga. Entrén markeras med en hög arkad längs den sydöstra gaveln, som möter fotgängare på väg mot strandpromenaden. Entréhallen glasas upp för att levandegöra platsen framför, som stenläggs som ett litet entrétorg. Gavlarna är gestaltade med inspiration från omgivande bebyggelses gavelmotiv. Element som symmetri, fönstersättning och integrerade balkonger ger gavlarna sin karaktär. Detta regleras med utformningsbestämmelser *f1 Balkong får inte kraga ut*.

Fläktrummet på taket gestaltas som en del av taklandskapet och avviker i karaktär med rundade hörn. Det nya huset blir ett tillägg som inordnar sig i omgivande bebyggelsestrukturs riktningar och skala men avviker från befintlig bebyggelse med sin terrasserade volymhantering som liknar både lamell- och punkthus. Detta säkerställs med höjdbestämmelser ovan tillsammans med egenskapsbestämmelse *Största bruttoarea är 6 6600 kvm.*



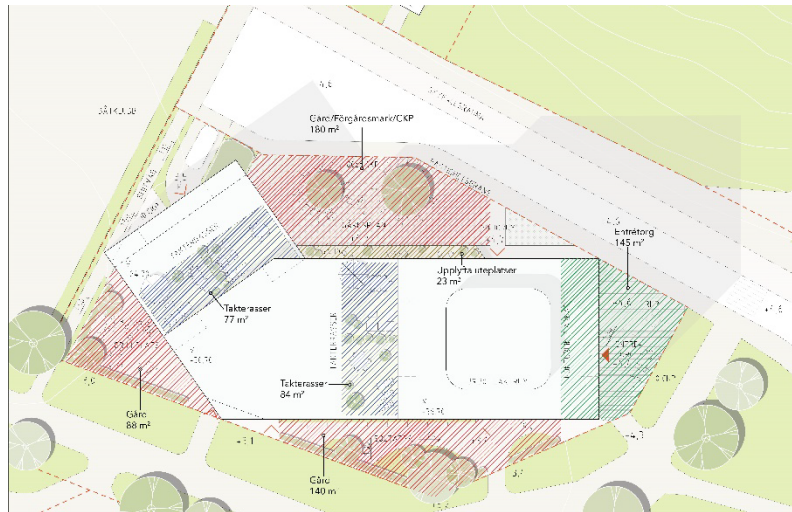
Illustrationsbild som visar förslaget sett från befintliga strandpromenaden (Dinell Johansson)

Omgivande miljö, park, gaturum

För att säkerställa ytor till växlighet och dagvattenhantering har markens anordnande och utförande reglerats med egenskapsbestämmelser *b₁ Minst 33 % av marken ska vara genomsläpplig och n₁ Markens höjd får inte vara lägre än 3 meter över nollplanet.*

En ny gång- och cykelkoppling skapas och säkerställs i plankartan med *Markreservat för allmännyttiga ändamål x₁ Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en frihöjd av 3 meter.*

Parkering för rörelsehindrade inryms i egenskapsbestämmelsen *n₂ Endast parkering för rörelsehindrad får finnas.*



Schematisk bild som visar planförslagets olika funktioner. Entrétorg markerat i grönt. Gårdsytor i rött. Terrasser i grå. (Dinell Johansson)

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har genomförts. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i resterande delar av planbeskrivningen.

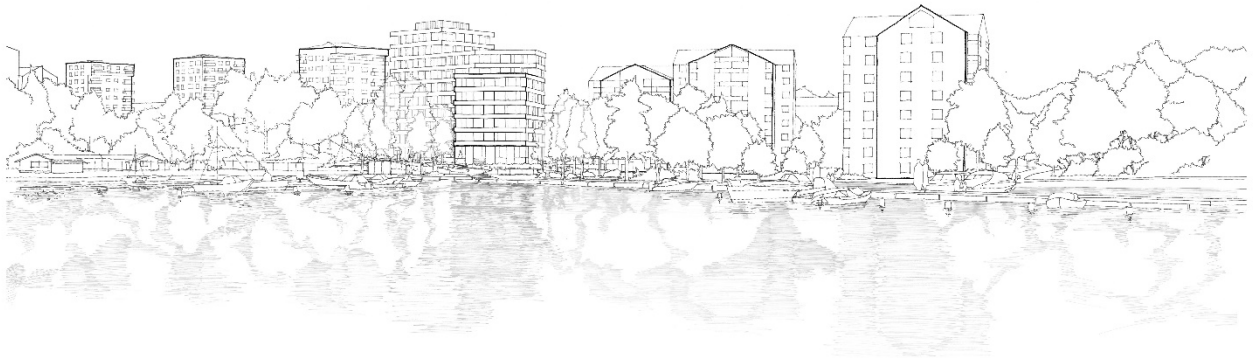
Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

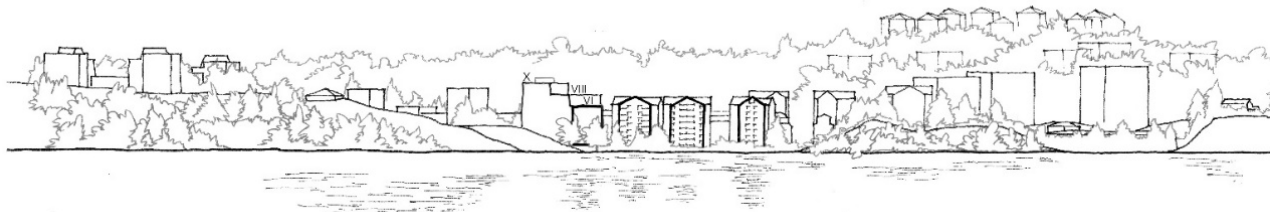
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Himmerfjärds reningsverk för att sedan släppas ut i Klubbjärden via kulvert.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild



Plan förslag sett från Mälaren (Bild: Dinell Johansson)



Elevation mot vattnet



Elevation längs gångbanan

Elevation (överst), sektion (nederst) som visar planförslag i sammanhang (Bild: Dinell Johansson)

Bebyggelsen inordnar sig områdets befintliga skala från båda långt och nära håll. Förslaget har utformats för att minimera påverkan på närboende, viktiga siktlinjer samt upplevelsen till- och från Mälaren.



Befintlig situation



Samrådsförslag

■ Befintlig bebyggelse
■ Planerad bebyggelse
■ Samrådsförslag

Rendering som visar planområdet för- och efter exploatering (Bild: Dinell Johansson)

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom planområdet. Detta regleras i plankarta med egenskapsbestämmelsen *a1 Strandskyddet är upphävt.*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att området som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen i enlighet med dem särskilda skäl som nämns i Miljöbalken 7 kap. 18 c §.

Planområdet är väl avskilt från strandlinjen idag av Örnberg båtklubb och tillhörande båtuppställningsplats som är inhängd i sin helhet.

Störningar och risker

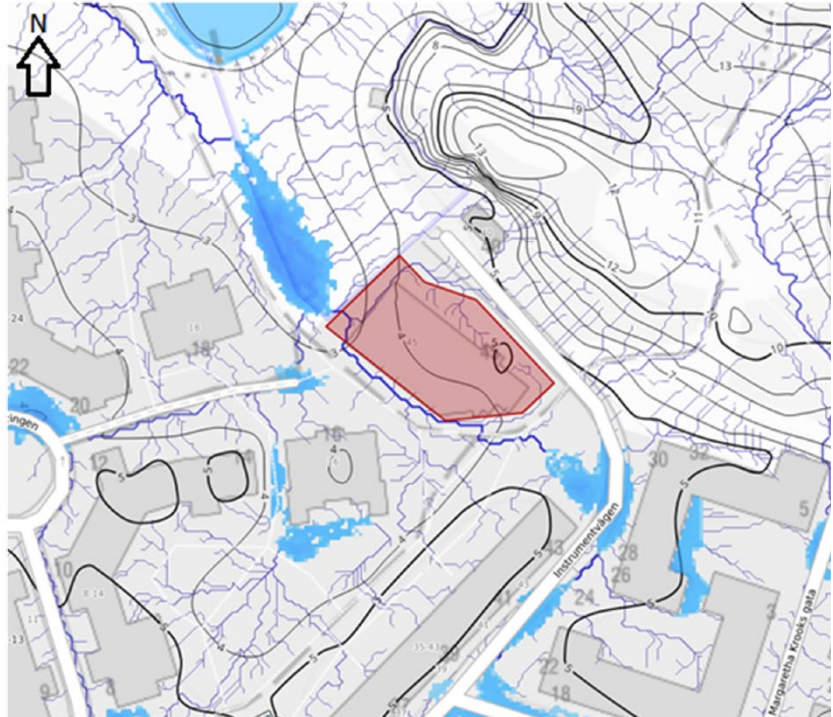
Översvämningsrisker

Enligt Stockholms stads rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren ska ny

bebyggelse placeras ovan nivån +2,7 meter över havet (RH2000). Den nya byggnaden planeras att placeras på en nivå som ligger nära gränsen för +2,7 meter, och den lägsta planerade höjderna inom och i anslutning till planområdet är enligt situationsplanen mellan +2,9 och +3,2 meter. Detta kan behöva studeras vidare i nästa skede.

Området sluttar från sydöst till nordväst, höjderna varierar från 4,7 till 3 meter och nivåskillnaden inom planområdet är cirka 1,7 meter. Nordväst om planområdet finns en lågpunkt med ett vattendjup på upp till 39 cm vid ett klimatkompenserat 100-årsregn med 30 minuters varaktighet enligt ScalgoLive, dit vatten rinner och ansamlas. Det finns även en lågpunkt sydöst om planområdet uppströms med ett vattendjup på upp till 19 cm vid ett klimatkompenserat 100-årsregn med 30 minuters varaktighet enligt ScalgoLive. En större flödesväg rinner längs planområdets västra del som går in på planområdet vid nordvästra hörnet.

Eftersom området ligger nedströms ett stort uppströms liggande område är det av vikt att säkerställa rinnvägar förbi bebyggelsen mot Mälaren. Rinnvägarna visar att majoriteten av planområdets vatten avrinner mot en lågpunkt mellan planen och Mälaren, en del vatten rinner först ut från fastigheten och sedan vidare mot lågpunkten. När denna lågpunkt fylls upp så rinner vattnet vidare mot Klubbjärden och ut i Mälaren. Markhöjder har säkerställts i plankartan med egenskapsbestämmelse *n₁ markens höjd får inte vara längre än 3 meter över nollplanet*. Ytterligare höjdsättning kan komma att behövas till nästa skede. En dagvatten har tagits fram till samråd. En fördjupad skyfall- och översvämningssutredning ska tas fram till följd av den komplexa situationen på platsen till granskningsskedet. Både utifrån omgivningspåverkan, risken för höga vattenstånd vid skyfall samt eventuellt i samband med högt vattenstånd i Mälaren. Därtill utifrån risken för en miljömässig påverkan på recipienten Mälaren-Fiskarfjärden i samband med avledning över båtklubbens med dess potentiella markföroreningsproblematik.



Vid ett klimatkompenserat 100-årsregn med varaktigheten 30 minuter (enligt Dahlström, P100) är lågpunkten nordväst om fastigheten översvämmad och en större flödesväg går genom en mindre del av planområdet. (Bild: WSP)

Markföroreningar

Marken inom planområdet är förorenad. Farliga ämnen bedöms däremot kunna hanteras i fortsatt planprocess. Miljöförvaltning har fått underrättelse om påträffade föroreningar och åtgärdsplan kommer upprättas till nästa skede. Kompletterande provtagning komma att utföras under den befintliga byggnaden, för att bättre kunna fastställa den faktiska föroreningsutbredningen inom fastigheten. Uppmätta metaller påverkar generellt inte människors hälsa om det är fastlagda i jord under hårdgjord mark eller byggnad, eftersom föroreningarna (bortsett från eventuella metyleringar) inte förångas. Detta öppnar upp för möjligheten att utvärdera andra tekniska saneringslösningar än fullständig schakt av föroreningar. Startbesked är villkorat i plankartan med administrativa bestämmelsen *a Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Startbesked får ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.*

Ljusförhållanden

Föreslagen byggnad placeras norr om befintlig bebyggelse. Det kommer innebära en måttlig påverkan på närboende. Huset har

placerats inom tomten för att begränsa eventuella påverkan vad gäller skuggning samt siktlinjer mot vattnet.



20 mars 09:00



20 mars 12:00



20 mars 16:30



20 mars 15:00



20 mars 16:00



20 mars 17:00

Solstudie, höst/vårdagjämning (Dinell Johansson)



20 mars 09:00



20 mars 12:00



20 mars 16:30



20 mars 15:00



20 mars 16:00

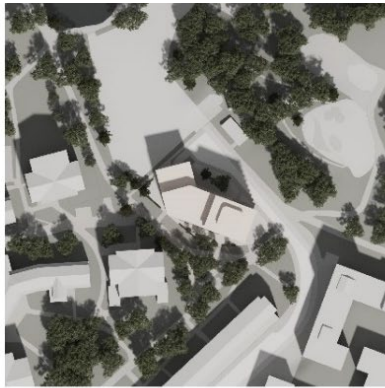


20 mars 17:00

Nulägesbild höst/vårdagjämning (Dinell Johansson)



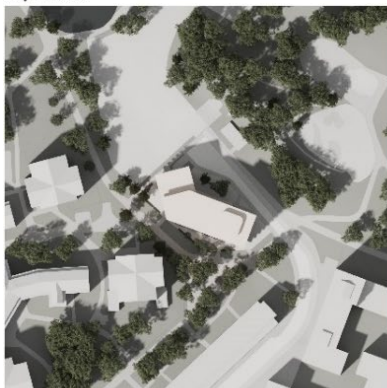
20 juni 09:00



20 juni 12:00



20 juni 19:00



20 juni 15:00

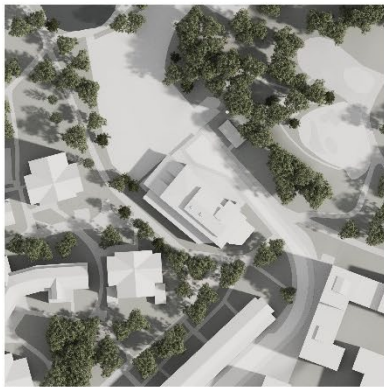


20 juni 18:00



20 juni 20:00

Solstudie, midsommar (Dinell Johansson)



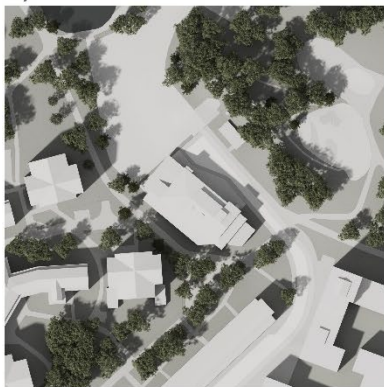
20 juni 09:00



20 juni 12:00



20 juni 19:00



20 juni 15:00

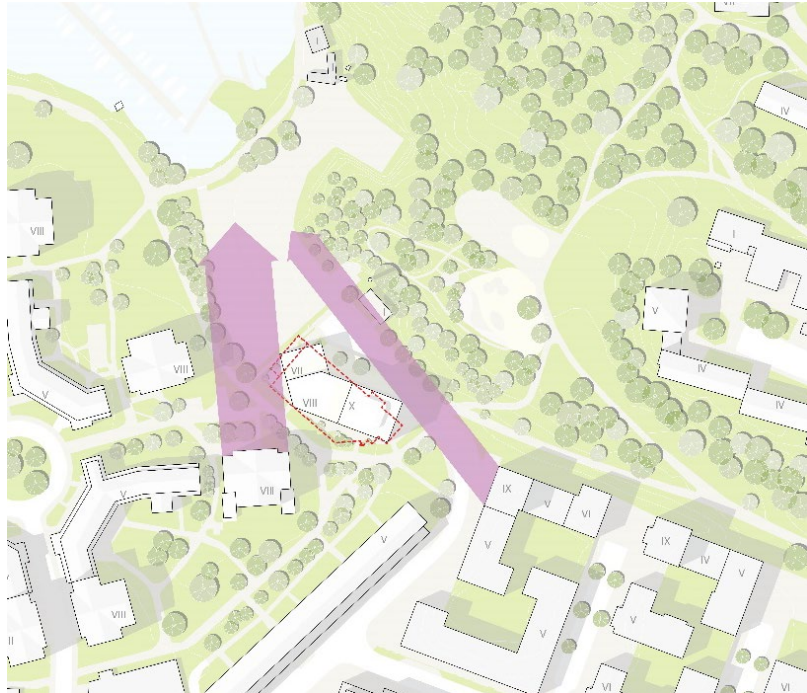


20 juni 18:00



20 juni 20:00

Nulägesbild, midsommar (Dinell Johansson)



Situationsplan som visar siktlinjer från befintlig bebyggelsen mot vattnet. Befintliga husets fotavtryck visas med röd prickad linje. (Dinell Johansson)

Barnkonsekvenser

Förslaget innebär att mark som är idag planlagd industri förvandlas till bostadsändamål i ett relativt centralt läge med goda möjligheter till lek och vistelse. Planområdet ligger intill flera gröna områden samt strandpromenad och vattenområden. Planen innebär att den inhängda och otillgängliga återvändsgränden vid Instrumentvägen öppnas upp och tillgängliggörs för allmänheten och underlättar passage till och från vattnet.

Ett genomförande av planförslaget innebär också att det byggs bostäder i ett område där det finns goda möjligheter att gå, cykla eller resa kollektivt. Detta öppnar upp för nya mötesplatser och kan bidra till mer människor i rörelse och fler ögon i omkringliggande parker och grönområden, vilket kan bidra till ökad trygghet.

Tidplan

Samråd
Granskning
Antagande SBN

maj-juni 2025
december 2025
mars 2026

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar, ledningar och iordningställande av utemiljö inom kvartersmark.

Byggaktörerna ansvarar för att teckna erforderliga avtal för genomförandet av detaljplanen.

Avtal

Avtal har tecknats mellan staden och byggaktören. Planen berör endast privatmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare planlagt. Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Stadsplan PI 7941 helt upphör att gälla inom planområdet. Genomförandetiden har löpt ut för planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Detaljplanen berör fastigheten Örnberg 2. Fastigheten ägs av Genova Örnberg Fastighet AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan användningar inom kvartersmark. Planen möjliggör markanvändning för bostäder.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar förekommer i planen.

Ledningsrätter

Det finns en sekretessbelagd ledningsrätt inom planområdet.

Servitut

Det finns inga kända servitut inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Byggaktör ska stå för kostnaderna för genomförande av exploateringen inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Byggaktören ansvarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet.

Gatukostnader

Byggaktören ansvarar för eventuella anslutningskostnader till allmänplats. Föravtal mellan byggaktör och exploateringskontoret har tecknats.

Fastighetsbildning

Inga nya fastigheter ska bildas.

El och tele m.m.

Byggaktören ansvarar för och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp och fjärrvärme finns i området och kommer att byggas ut i samband med utveckling av planområdet. För vatten och avlopp, el och fjärrvärme: se beskrivning under rubriken Teknisk försörjning.

För dagvatten: se beskrivning under rubriken Konsekvenser.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen har fått laga kraft.