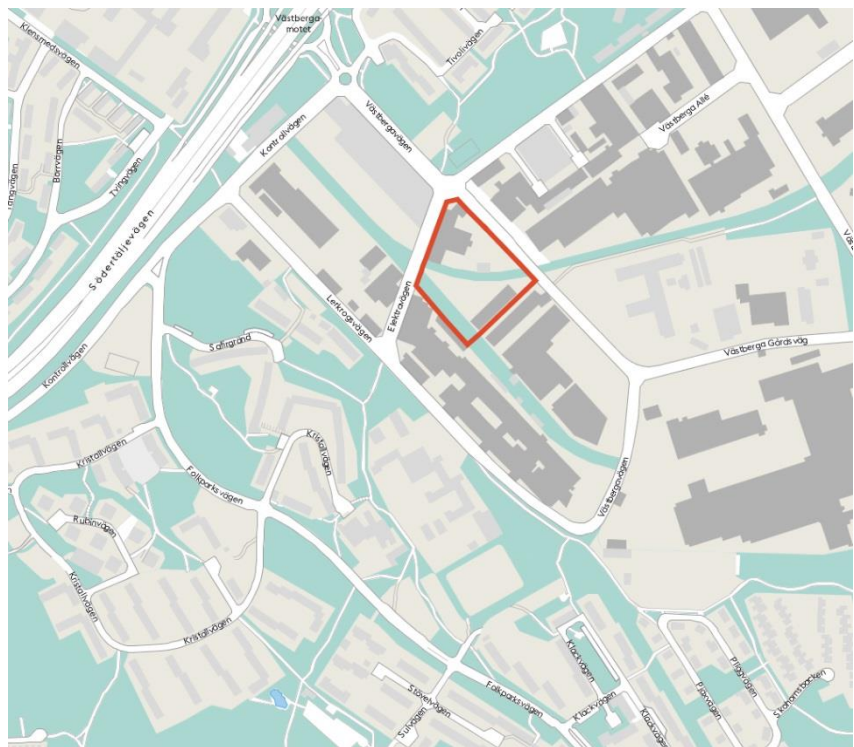


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Lönelistan 1 m.fl samt del av f.d. spårområdet på Västberga 1:1 i stadsdelen Västberga, S-Dp 2015-17247

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att förtäta fastigheterna och utveckla områdets användning för främst verksamheter och kontor. Planen möjliggör även den typ av ”kringverksamhet” som kan behövas för verksamheterna så som viss handel, restaurang mm. Intentionen är dock inte att området ska utvecklas till ett handelsområde. Planområdet och stadsdelen ska även fortsättningsvis användas för verksamheter och möjliggöra nya arbetstillfällen i söderort.

Detaljplanen avser att göra det möjligt att utveckla området för livsmedelshantering, logistik, kontor, parkering och i viss mån även restaurangändamål inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt det före detta spårområdet på Västberga 1:1.

Planen omfattar också delar av allmän plats på Västbergavägen och Elektravägen för att underlätta iordningställandet av ett sammanhängande gångstråk.

Detaljplanen upphäver det spårreservat som tidigare avsatts för järnvägstrafik. När reservatet upphävs blir det möjligt att bättre utnyttja fastigheterna för sammanhängande verksamheter.

Planområdet har ett synligt läge i ett område där många människor rör sig dagligen. Bottenvåningarna ska utformas så att de bidrar med trygghetsskapande funktioner och en varierad upplevelse från gatunivå och under olika delar av dygnet. Utformningen av de planerade verksamhetslokalerna ska göras med omsorg så att de bidrar med en attraktiv helhet till området.

Detaljplanen har en flexibel utformning som möjliggör flera olika sätt att nyttja fastigheterna. Exploatören har för närvarande dialog med flera olika aktörer som önskar etablera sig inom planområdet. Samtliga intressenter vill nyttja området för en blandning av verksamheter och kontor. För att möjliggöra detta är planens utformning flexibel och styr endast de detaljer som anses viktiga för att säkerställa en fungerande och hållbar utveckling av området.

Planförslaget medger tät bebyggelse och en hög exploatering. Stadsbyggnadskontoret bedömer det som positivt att det skapas nya arbetstillfällen i söderort och att Västbergaområdet utvecklas.

Vid genomförande enligt planen kommer området kunna exploateras med stora ytor för verksamheter. Dessa koncentreras till de inre delarna av planområdet, men även ut mot Västbergavägen. På grund av riskerna med farligt gods och brandfarliga material tillåts kontorsytor endast på en begränsad del av området, i byggnader ut mot gatorna.

All befintlig bebyggelse, undantaget den kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaden vid Elektravägen avses att rivas. Den långsmala tegelbyggnadens fasad sparas och inlemmas som del ny den bebyggelsen.

Planområdet ligger i ett område med hantering av farligt gods, vilket ställer särskilda krav på riskhantering inom planområdet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	april-juni 2018
Granskning	juni 2020
Antagande	hösten 2020

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	12
Befintlig bebyggelse och landskapsbild.....	13
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	13
Gator och trafik	16
Störningar och risker	19
Planförslag	20
Ny bebyggelse.....	20
Park och vattenområden	28
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	32
Gestaltungsprinciper.....	35
Konsekvenser	36
Behovsbedömning.....	36
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	37
Landskapsbild/ stadsbild	37
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	38
Störningar och risker	39
Tidplan	43
Genomförande	43
Organisatoriska frågor	43
Verkan på befintliga detaljplaner	43
Fastighetsrättsliga frågor	43
Ekonomiska frågor.....	46
Tekniska frågor	46
Genomförandetid	46

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

- Riskbedömning för kv Timpenningen2, Lönelistan 1&2 (Brandgruppen, 2018-01-21, rev 2020-03-18)
- Geo- och miljöundersökning, avseende fastigheterna Lönelistan 1 & 2, Timpenningen 2, Västberga (Momentux 2017-06-30)
- PM Geoteknik – Lönelistan, Timpenningen (Momentux 2017-11-29)
- Dagvattenutredning -Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 1 samt del av Västberga 1:1 (Structor 2018-01-17, rev 2018-08-23)
- Trafik-PM, kv Lönelistan (Tyréns 2018-01-18, rev 2019-11 - 28)
- Antikvarisk förundersökning – Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 1 samt del av Västberga 1:1. (AIX 2017-09-05) + Antikvarisk konsekvensbeskrivning (AIX 2017-11-22)

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med Tony Andersson och Fredrika Säfström på WSP Stadsutveckling. Exploateringskontoret medverkar genom Ebba von Platen.

Medverkande byggherre har varit fastighetsbolaget

Timpenningen 2 KB (ägt av Fastpartner), byggherrens arkitekt har varit VizArk.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av pågående verksamhet i Västberga genom att tillåta ytterligare industri- och kontorslokaler. Planen möjliggör även sådan kringverksamhet som kan behövas för verksamheterna så som viss handel, restaurang mm. Inom planområdet ges också plats för ett större parkeringshus. Bestämmelsen Z tillåter visst mått av handel.

Utöver denna ska partihandel kunna ordnas i del av byggnaden mot Västbergavägen.

Fastighetsägarens förhoppning är att planens genomförande ska möjliggöra för verksamheter som idag inryms i Slakthusområdet att flytta till planområdet och därigenom frigöra mark för bostadsbebyggelse i Årstaområdet.

Planförslaget medger tät bebyggelse och en hög exploatering. Stadsbyggnadskontoret bedömer det som positivt att det skapas nya arbetstillfällen i söderort och att Västbergaområdet utvecklas. Vid genomförande enligt planen kommer området kunna exploateras med stora ytor för verksamheter. Dessa koncentreras till de inre delarna av planområdet, men även ut mot Västbergavägen.

Planområdet ligger väl synligt och strategiskt i Västbergaområdet och byggnadernas fasader mot gata ska utformas med omsorg och bottenvåningarna ska utformas så att de bidrar med trygghetsskapande funktioner och en varierad upplevelse från gatunivå och under olika delar av dygnet.

All befintlig bebyggelse, undantaget den kulturhistoriskt intressanta byggnaden vid Elektravägen, avses att rivas. Denna byggnads fasad sparas som del i den nyare bebyggelsen.

Planområdet ligger i ett område med hantering av farligt gods vilket ställer särskilda krav på riskhantering inom planområdet.

Utmed Västbergavägen och Elektravägen möjliggörs anläggandet av ett sammanhängande gångstråk längs byggnaderna som binder samman gaturummet.

Planförslaget möjliggör en avloppsledning mellan nivåerna - 19,53 och -44,55 meter under en mindre del av planområdets sydvästra del.

Planen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger inom Västberga industriområde i nära anslutning till E4:an/Södertäljevägen. Området innefattar

fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av det före detta spårområdet på Västberga 1:1.

Planområdet omfattar totalt cirka 16 300 kvadratmeter. Fastigheterna ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till bolag inom Fastpartner AB-koncernen. Fastpartner har meddelats markanvisning för fastigheterna inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen RUFS 2010 är Västberga utpekad som område för terminaler och anläggningar (industri med mera). Området är också angivet som viktigt distributionscentrum för hela Stockholmsregionen med anledning av närheten till järnvägsanslutning och de goda omlastningsmöjligheter som det för med sig.

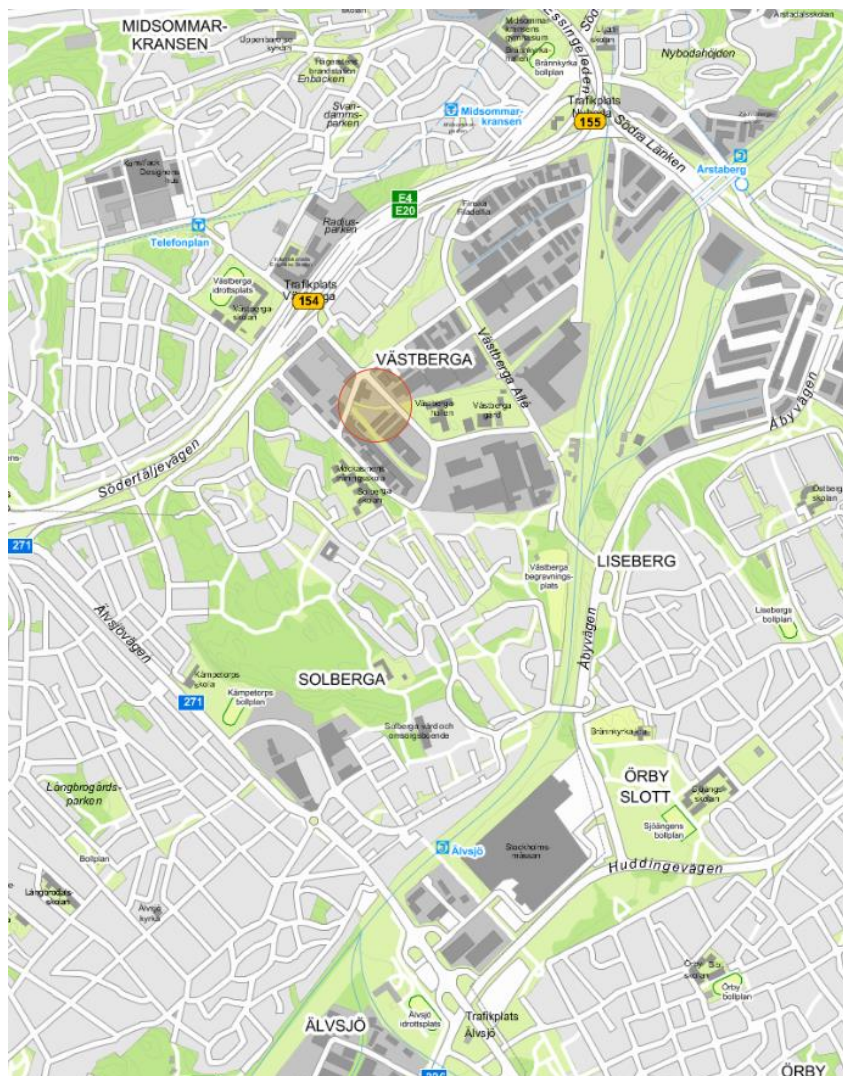
Översiktsplan

Stockholms översiktsplan (2018) anger Västberga som ett ”verksamhetsområde med möjlighet till industri och störande verksamheter, hamn, terminal och viss kommunalteknisk och teknisk försörjning”.

Det konstateras att huvuddelen av Västberga även fortsättningsvis ska vara ett renodlat företagsområde som bidrar till att säkerställa stadens behov av industrimark och att det är av regionalt intresse att Västbergas verksamhetsområde, och i synnerhet Årsta kombiterminal samt dess tillfartsvägar, fungerar väl.

Ytan mellan planområdet och E4/Södertäljevägen är på stadsutvecklingskartan markerat som område med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Området föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning, för utveckling ”med bostäder till tät och hållbar blandstad”. I översiktsplanens formuleras detta som att mindre delar av de västra delarna av Västberga har vissa möjligheter till stadsutveckling med goda förbindelser till Älvsjö och Telefonplan. Markanvändningen kan

effektiviseras och trygghetsskapande åtgärder bör genomföras för att förbättra passage genom området för gående och cyklister.



Figur 1 Planområdet och dess omgivningar i Västra söderort.

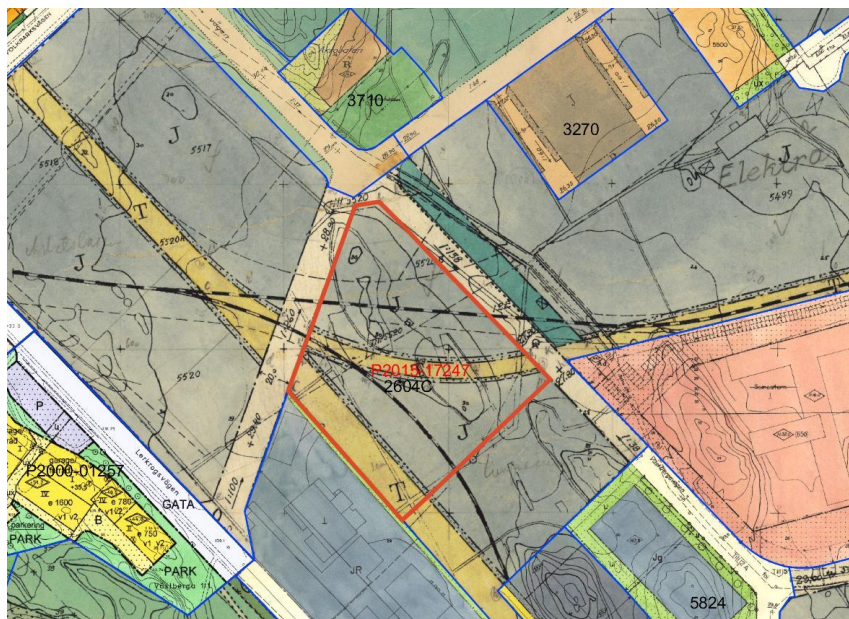
I antagandehandlingen till ny översiktsplan för Stockholms stad konstateras att huvuddelen av Västberga även fortsättningsvis ska bidra till att säkerställa stadens behov av industrimark. Ytan mellan planområdet och E4/Södertäljevägen är dock markerat som område för utveckling ”med bostäder till tät och hållbar blandstad”.

Riktlinjer för företagsområden

I riktlinjerna för företagsområden (antagna av KF i mars 2008) beskrivs Västberga som ett klassiskt industriområde med blandade verksamheter. Enligt riktlinjerna utvecklas Västbergas västra del lämpligast till att innehålla blandande verksamheter såsom kontor, lager och produktion. Tung trafik ska tillåtas.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området (0180-2604C, fastställd 1943-11-26) anger att området får användas för industriellt och därmed jämförligt ändamål (J), med begräsningar av byggnaders höjd mm. Inom planområdet ingår också spårområde (T). Genomförandetiden har gått ut.



Figur 2 Planmosaik som visar utsnitt ur gällande detaljplan. Planområdet är markerat med röd linje

Kommunala beslut i övrigt

Spårområdet inom planområdet har utretts på uppdrag av stadens exploateringskontor. Utredningen ledde till beslut att spårområdet inte längre behövs och kan avvecklas. Det finns därmed inget hinder för att tillåta bebyggelse på spårområdet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-03-23 att planarbete ska påbörjas för Lönelistan 1 m.fl. i Västberga i syfte att möjliggöra utveckling av kvarteret så att ytterligare industrilokaler kan uppföras.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2016-11-10 att markanvisa ett område inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av Västberga 1:1 för kontor, handel och industri/lager. Ett tillägg till detta beslut fattades av Exploateringsnämnden 2018-04-19.”

Riksintressen

Inget riksintresse berörs inom planområdet. E4:an nordväst om planområdet är av riksintresse för kommunikationer och anges som en viktig väg för långväga transporter av såväl gods som personer.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Framåtblick för verksamhetsområdena i Stockholms stad
I det fördjupade underlaget "Framåtblick för verksamhetsområdena i Stockholms stad – en analys av branschernas utveckling med trendspaning till 2030" undersöks utvecklingen i Stockholms stads verksamhetsområden med blick framåt mot 2030.

I rapporten konstateras att utöver rumslig utveckling och förtätning behöver verksamhetsområdena stärkas utifrån ett attraktivitetsperspektiv. En viktig komponent i detta är att det finns olika typer av servicefunktioner i och intill områdena. En hög servicetillgänglighet stärker näringslivsattraktiviteten på en plats generellt.

Stadens huvudsyfte med utvecklingen av Västberga är att det primärt ska nyttjas för den typ av serviceverksamheter som tjänar staden och dess invånare, och som måste ligga relativt centralt av den här anledningen.

Områdets primära funktion ska vara service vilket gör att området både nu och framöver befolkas av människor som rör sig inom området, både i tjänsten och privat. Västberga bör därför betraktas som del i en levande stadsmiljö.

Den utveckling staden ser för Västberga innebär att inslaget av kontor kommer att öka, något som till viss del också kommer att påverka områdets karaktär. Fler människor kommer att röra sig i området, framförallt dagtid vilket motiverar högre ställda krav på bland annat gestaltningen av ny bebyggelse.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet och dess omgivning utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor. Inom området pågår lättare industriverksamhet och det finns knappt någon vegetation. En stor del av området används som uppställningsplats för avställda bilar.

Området ligger mellan +29 meter och + 30 meter (RH2000) och sluttar svagt åt nordost.

Området har en lång historia som industrimark för blandade verksamheter. Under de senaste 20 åren har det främst använts för fordonsservice och fordonsutställningsplats.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av asfalterade och grusade ytor.

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för planområdet. Denna visar att marken under asfaltsyterna huvudsakligen består av fyllning på lera på friktionsjord på berg.

Nya byggnader inom området bedöms behöva pålas och bör inte förses med källare. Fördjupad utredning samt eventuellt grundförstärkande åtgärder kan komma att behövas vid uppförandet av byggnader inom området.

Ledningar

Allmänna ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten finns utanför planområdet, i Elektravägen och Västbergavägen.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Grundvattennivåerna inom och i anslutning till planområdet varierar. En grundvattenmätning har gjorts inom området, då påträffades grundvatten cirka 2 meter under markytan. I närområdet har grundvatten även noterats på en nivå 6–8 meter under markytan.

Det finns inga provresultat som visar förhöjda koncentrationer av föroreningar i grundvattnet inom området.

Översvämningsrisker

Det finns ingen känd översvämningsproblematik och området har ingen förhöjd risk att översvämmas av ytvatten. Planområdet ligger över rekommenderad lägsta grundläggningsnivå för byggnation vid Mälaren.

Planområdet ligger inte inom område som visar på risk för översvämning vid skyfall, enligt länsstyrelsens lågpunktskartering.

Vattenskyddsområde

Området ligger inte inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från området leds till Årstaviken som är recipient. Årstaviken är ett åtgärdsområde inom vattenförekomsten Mälaren som enligt Havs- och vattenmyndigheterna omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN).

Enligt beslutad MKN har Mälaren statusklassningen god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Statusen är god avseende näringsämnen. Målet med stadens vattenarbete är att god status ska uppnås till år 2021.

Dagvatten

Området består till stor del av hårdgjorda ytor som ger stora mängder dagvatten. Dessa avvattnas idag genom dagvattenbrunnar och ledningar i mark. En del av dagvattnet infiltreras på platser med mer genomsläpplig mark.

I gatusträckningen längs Elektravägen och Västbergavägen finns befintliga allmänna ledningar för dagvatten. Idag tas dagvattnet emot i det allmänna underjordiska ledningsnätet som går till Årstaviken.

Befintliga dagvattenledningar inom området kommer att tas bort i samband med ombyggnad.

Förutom de krav som Stockholms stad ställer på fördröjning av dagvatten ska varje exploatering hanteras på ett sätt som gör att områdets recipient inte försämras avseende någon parameter i statusklassningen enligt miljökvalitetsnormerna. För att vara säker på att så sker bör inte föroreningsbelastningen i kg per år öka efter exploateringen jämfört med situationen före genomförd exploatering. Föroreningarna bör istället minska efter saneringsåtgärder och säkerställande av dagvattenhantering.

Befintlig bebyggelse och landskapsbild

Huvuddelen av fastigheterna består av obebyggda hårdgjorda ytor som används för parkering/uppställning av fordon mm.

Delar av planområdet är bebyggt och används till mindre service- och handelsverksamheter. Byggnaderna är av äldre industrikaraktär i olika storlek och har tillkommit under flera etapper mellan 1940- och 1970-talet.



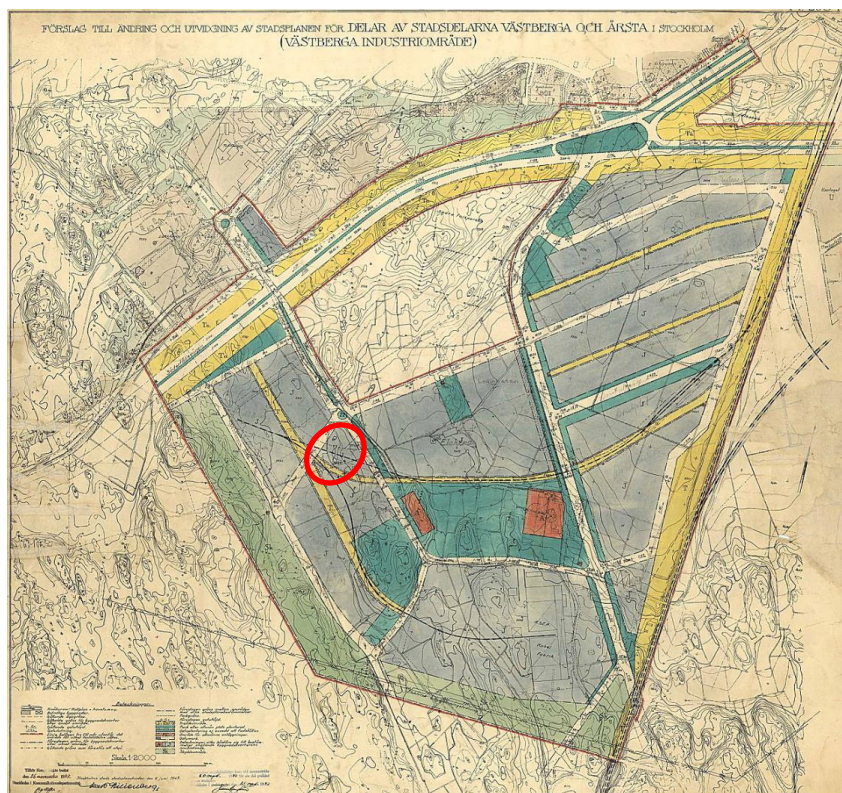
Figur 3 Planområdet, fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt det före detta spårområdet på Västberga 1:1

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Västberga industriområde började växa fram under början av 1900-talet för att utgöra område för industrier på strategiskt lämplig plats, i anslutning till västra stambanans järnväg. På 1940-talet styckades ytterligare mark av från Västberga gård och en stadsplan upprättades för ett cirka 100 hektar stort område.

Denna stadsplan, som främst möjliggör industri, gäller ännu för stora delar av området.

Stambanans spårområde utgjorde områdets östra gräns, från detta drogs med tiden ett antal stickspår västerut, bland annat till San Remobageriet (nordväst om planområdet) och till Elektraverkens lokaler.



Figur 4 Gällande detaljplan (stadsplan) för delar av stadsdelarna Västberga och Årsta (Västberga industriområde), från 1943. Planområdets läge markerat.

Bebyggelsen karaktär och kulturhistoriska värden

Utbyggnaden av Västberga industriområde skedde framför allt från 1940-talets slut fram till 1970-talets början. Denna period präglar också områdets bebyggelse som i huvudsak består av enkel men väl utformad industriarkitektur.

Miljön kring planområdet präglas fortfarande av diverse småskaliga industrier så som grossister, mekaniska verkstäder och logistikcenter. Norr om planområdet ligger det före detta San Remo-bageriet som nu är ombyggt till handelslokaler. Handelslokalerna och andra nyare etableringar i området gör att dess karaktär genomgår en förändringsprocess där mindre verksamheter ersätts av större enheter och bebyggelse.

Lönelistan 1

Byggnaderna på fastighet Lönelistan 1 uppfördes för kontor och lager under sent 1940-tal efter ritningar av industriarkitekt Karl G.H Karlsson, som ritat många byggnader i området.

Den sammanlänkande kontors- och lagerbyggnaden i rött tegel har väl arbetade inslag såsom mönstermurning på gavlarna, utkragade murade fönsteromfattningar samt ett entréparti klätt i granitplattor. 1956 gjordes en välanpassad påbyggnad av huskroppen.

Byggnaderna på Lönelistan 1 har bedömts äga byggnadshistoriskt värde (grön) enligt stadsmuseets klassificering. Den är särskilt värdefull med motiveringen: ”Anläggningen har genomgått förändringar men bevarar i stort den ursprungliga arkitekturen och är ett gott exempel på den småindustri som uppfördes i stadsdelen på 1940- och 1950-talen med både industrihistoriskt och arkitektoniskt värde.”



Figur 5 Byggnaden på Lönelistan 1, långsida mot Elektravägen.



Figur 6 Den mönstermurade gaveln på tegelbyggnaden längs Elektravägen.

Den tillbyggda reparationshallen som på 1970-talet uppfördes mot innergården överensstämmer inte med kvarterets ursprungliga arkitektur.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Gator och trafik

Gatunät

E4:an/Södertäljevägen är en stor och viktig transportled både nationellt och inom Stockholmsregionen. Planområdet har goda anslutningar till E4:an vilket innebär god åtkomst för trafik till och från området.

Planområdet angörs främst från Södertäljevägen med avfart vid Västbergamotet, mellan planområdet och Telefonplans tunnelbanestation.

På Västbergavägen och Elektravägen, som omger planområdet, transporteras farligt gods. På Västbergavägens avsnitt vid planområdet färdas cirka 7400 fordon/dag och på Elektravägen cirka 2000 fordon/dag. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Pågående verksamheter inom Västbergaområdet genererar hög trafikbelastning varav stor andel tung trafik.



Figur 7 Västbergavägen - korsningen Elektravägen. Planområdet till höger.

Biltrafik

Planområdet kan angöras från väst via Elektravägen eller från nordöst via Västbergavägen. Fastigheternas strategiska läge i utkanten av Västberga industriområde ger goda möjligheter till smidig anslutning till och från E4/E20. Även tung trafik kan enkelt nå planområdet.

Idag används en stor del av planområdet som markparkering-/förvaring av fordon.

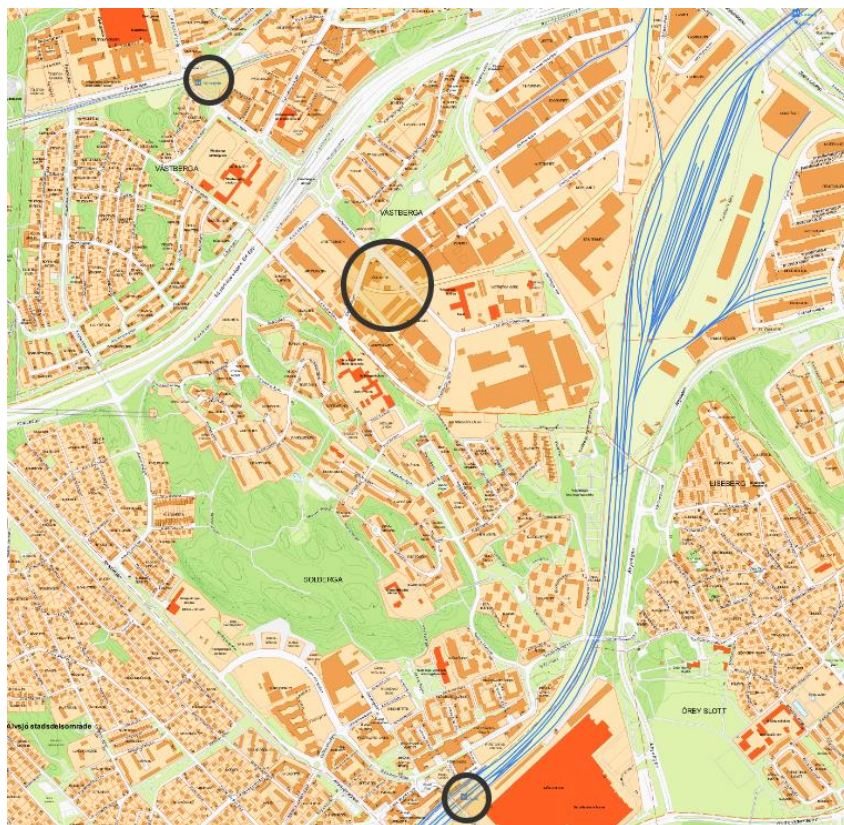
Som trafiksäkerhetshöjande åtgärd, inom ramen för projektet Hastighetsplanen, förbereder Stockholm stads trafikkontor anläggande av en cirkulationsplats i korsningen Västbergavägen/Elektravägen. Anläggningen ingår som del i en större trafiksäkerhetssatsning inom Liljeholmen som väntas pågå i cirka två år. Byggstart väntas ske under vår/sommar 2020 och cirkulationsplatsen färdigställs under sommar/höst samma år.

Gång- och cykeltrafik

Längs både Elektravägen och Västbergavägen finns gångbana på båda sidor om vägen. Cykling sker i blandtrafik. Från korsningen Elektravägen/Västbergavägen finns en gång- och cykelväg som leder västerut mot Midsommarkransen och Västberga allé.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det cirka 750 meter till närmaste tunnelbanestation (Telefonplan). På Kontrollvägen, 100 meter väster om planområdet, finns en hållplats för flera busslinjer. Exempelvis trafikeras Kontrollvägen av buss 142 (Telefonplan-Älvsjö station) och buss 161 (Liljeholmen-Bagarmossen).



Figur 8 Spårbunden kollektivtrafik och bytespunkter för bussar finns vid Telefonplan och Älvsjö, markerade norr respektive söder om planområdet (stora markeringen i mitten)

Spårområde

Genom området har det tidigare passerat ett järnvägsspår. Spåret används inte längre och är delvis borttaget. Delar av spårområdet är övertäckt.

Beslut finns om att spårområdet inte längre behövs och därför kan avvecklas. Det finns därmed inget hinder för att tillåta bebyggelse på spårområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och kommer i huvudsak att bebyggas. Entréer och parkeringsplatser ska ordnas på sådant sätt att de säkerställer en god och tillgänglig miljö.

Den befintliga tegelbyggnaden utmed Elektravägen är kulturhistoriskt särskilt värdefull. Vid bygglovsansökningar för ombyggnad och ändringar av kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnad ska samtliga åtgärder, även åtgärder för att öka tillgängligheten i byggnaden, vägas mot påverkan på byggnadens kulturhistoriska värde.

Störningar och risker

Förorenad mark

Västberga har lång historia som verksamhetsområde och det finns idag inget fullständigt underlag som redogör för tidigare verksamheter.

Under de senaste åren har planområdet främst använts för fordonsservice och som uppställningsplats för bärgade och beslagtagna fordon i dåligt skick. Detta ger misstanke om att det kan ha läckt bland annat olja och drivmedel inom området. Att det också passerat järnväg genom området stärker misstanken att området kan vara förorenat.

Genomförd markmiljöteknisk undersökning visar att det föreligger miljöbelastningar på fastigheten som överskrider Naturvårdsverkets gräns för mindre känslig markanvändning (MKM). Föroreningarna utgörs främst av tungmetaller, olja och tjärämnen.

Miljöteknisk utredning visar att delar av området kan behöva saneras ner till cirka 1,5 meters djup. Sanering kan ske genom att förorenad mark avlägsnas från platsen eller behandlas på plats.

Luft och partikelhalter

Enligt de luftföroreningskartor som Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund tagit fram ligger partikel- och kvävedioxidhalterna i dag på sådana nivåer att miljökvalitetsnormerna klaras inom planområdet.

Buller

Ljudmiljön inom planområdet påverkas av buller från vägtrafik på framförallt på Västbergavägen och Elektravägen.

De ekvivalenta bullernivåerna utmed gatorna Elektravägen och Västbergavägen varierar mellan 45 och 65 dBA enligt stadens bullerkarta.

Farligt gods och riskfylld verksamhet

Planområdet ligger i ett riskutsatt område. Inom Västberga finns flera verksamheter som utgör potentiella riskkällor. Till och från dessa verksamheter sker även transporter av farligt gods. E4-/Södertäljevägen är en prioriterad väg för farligt gods. Även Västbergavägen och Elektravägen är rekommenderade vägar för farligt gods.

Sydost om planområdet ligger ett större område där Sandvik AB bedriver verksamhet. Inom Sandviks produktionsanläggning hanteras farliga ämnen i sådan omfattning att anläggningen omfattas av Sevesolagstiftningens lägre kravnivå. Det innebär att verksamheten omfattas av ett särskilt regelverk som för kommuner innebär att ett antal krav måste uppfyllas. Ett av dessa är att kommunen ska genomföra god fysisk planering som i möjligaste mån separerar Sevesoverksamheter från annan verksamhet.

Med anledning av riskbilden har en riskutredning tagits fram under planarbetet. Utformningen av planen görs med stor hänsyn till den föreliggande riskbilden.

Planförslag

Fastpartner önskar förtäta fastigheterna och utveckla området för olika typer av verksamheter så som livsmedelshandling, logistik och kontor. Ett parkeringshus ska också rymmas i kvarteret. Planen möjliggör även sådan typ av "kringverksamhet" som behövs för verksamheternas behov så som partihandel, restaurang mm.

Utmed Västbergavägen och Elektravägen möjliggörs anläggandet av ett sammanhängande gångstråk längs byggnaderna som binder samman gaturummet.

Ny bebyggelse

Övergripande

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nyttjande av fastigheterna för utökad, utrymmeskrävande verksamhet samt att

bygga vidare på den befintliga gatustrukturen. De föreslagna volymerna innebär att byggnadsskalan förändras i området, större och högre byggnadsvolymer tillåts.

Planområdet har ett synligt läge i ett område där många människor rör sig dagligen. Vid utformning av de planerade verksamhetslokalerna ska fasadmateriell och detaljer väljas och utformas med omsorg så att de bidrar med en attraktiv helhet till området.

Byggnader tillåts placeras i fastighetsgräns med fasad mot gatan för att möjliggöra ett fullt nyttjande av kvarteret. I gatu-bebyggelsen lokaliseras i första hand kontor men även viss handel- och restaurangverksamhet kopplad till den verksamhet som bedrivs i området.

Inne på gården ges utrymme för större verksamhetslokaler. In- och utfarter placeras så att det är möjligt att erbjuda genomfart samt last- och lossningsmöjligheter för större lastbilar. På gården får inte byggnad uppföras (prickmark) men skärmtak och utrymningstrappor tillåts anläggas inom den prickade ytan. Under marken på den prickade gårdsytan är det även möjligt att anlägga dagvattenanläggning.

Ett större parkeringshus (P) uppförs i planområdets västra del. Parkeringen säkerställer att behovet av parkeringsplatser kan tillgodoses inom kvarteret men utgör också ett skydd mot den riskverksamhet som pågår inom angränsande verksamhet på fastigheterna Arbetslaget 1 och Arbetslaget 2 (läs mer i avsnitt om risker). Inom del av parkeringsbyggnaden samt i mindre byggnad på gården ges möjlighet att uppföra en transformatorstation om max 70 kvm.

Övriga byggnader i kvarteret ges användningsbestämmelse Z som möjliggör en bred variation av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Inom dessa ryms områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär. Livsmedelshantering ska kunna tillåtas inom området. Personalutrymmen, kontor och annan kringaktivitet som hör till industriverksamheten ingår också i bestämmelsen. Mindre restaurangverksamhet tillåts i del av kvarteret (Z1). Detta förtydligas med särskild indexering på plankartan.

Planen kompletteras även med bestämmelse för kontor (K) som möjliggör en mer omfattande kontorsverksamhet än vad som

väntas behövas för den tillåtna industriverksamheten. I delar av kvarteret kan renodlad kontorsverksamhet tillåtas. I den nordliga byggnadsdelen med fasad mot Västbergavägen ges också möjlighet att bedriva partihandel (J1)

Byggnadshöjden regleras med högsta nockhöjd inom planområdet. Bestämmelse nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion vilket gör att tekniska installationer som sticker upp över taket, så som fläktrum, trapphus och så vidare kan tillåtas. Placering av dessa bör göras med hänsyn till synlighet från marken och med tanke på taklandskapet. En genomtänkt disposition av takens utformning innebär att fläktrum och liknande så långt som möjligt ska ges en placering och färgsättning som inte blir för dominerande i exponerade lägen.

På fasader mot Elektravägen och Västbergavägen tillåts att skärmtak placeras över entréer. Dessa får skjuta ut max 1,5 meter från fasad. Alla utskjutande byggnadsdelar ska placeras minst fyra meter över marken för att inte vara i vägen för fordon och annan drift och skötsel av gaturummet. Inom hela kvarteret görs anpassning för att uppnå de krav som ställs ur riskperspektiv. Läs mer under rubrik *Störningar och risker*.

Fullt utnyttjande av den byggbara yta som förslaget möjliggör ger cirka 33 500 m² BTA.



Figur 9 Förslag ny byggnad. Perspektiv från Västbergavägen (Illustration VizArk 2019)



Figur 10 Vy över parkeringshus, infart till gården och den bevarade tegelbyggnaden sedd från Elektravägen. (Illustration VizArk 2020)

Ny byggnad mot Västbergavägen,

En ny byggnad med lång sammanhängande fasad blir möjlig att uppföra längs Västbergavägen. I den norra av dem möjliggörs för kontor, verksamheter och partihandel (KZJ1), i den södra ges möjlighet att bedriva verksamhet och parkering (Z).

Bebyggelsens fasader mot Västbergavägen och i korsningen Elektravägen/Västbergavägen har ett exponerat läge. Gatufasaderna ska därför uppföras med omsorg om utformning och detaljer. Särskild fokus ska läggas vid bottenvåningen där variation och omsorgsfull utformning ska ge liv till gaturummet och skapa en tryggare miljö för förbipasserande. Båda byggnadsdelarna ska uppföras med en markerad sockel i betong. Ovan sockeln ska byggnadernas bottenvåning markeras med avvikande material upp till minst fyra meter ovan marknivå så att den till sin utformning avviker från karaktären på ovanliggande fasad (f1 och f2). I byggnadsdelen närmast korsningen ska bottenvåningen uppföras med tegel (f1). Bottenvåningen får också försees med stora sammanhängande glaspartier. Fönsterbröstning i bottenvåningen får placeras max 1,2 meter över marknivå.

Byggnadsdelen längre väster ut på Västbergvägen ska även den utformas med avvikande material i bottenvåningen. Här ska pilastrar av tegel placeras med regelbundenhet. Ytorna mellan pilastrar ska uppföras putsad eller som betongyta av putsad karaktär (f2).



Figur 101 Illustrerat förslag för entrépartiet i korsningen av Västbergavägen/Elektravägen (Illustration VizArk 2020)

Uppställningsytor och lastkajer placeras inne på gården för att ge ett mer enhetligt och städat intryck mot gatan.

Byggnadens del i korsningen Elektravägen och Västbergavägen är snedställd för att möjliggöra god sikt och en bra trafiklösning i korsningen. Här avser exploatören att placera kvarterets huvudentré. Entrén får en mycket synlig placering i området och ska utformas med omsorg om material och komposition.



*Figur 11 Vy från korsningen Västbergavägen/Elektivavägen. Här planerar
exploatören att placera huvudentrén till verksamheterna (Illustration: VizArk 2020)*

Byggnadsdelen mot Västbergavägen får ha en nockhöjd på maximalt 56 meter över nollplanet. Det motsvarar 24 meter över marknivån och möjliggör för en kontorsbyggnad i fem våningar.

Byggnadernas fasad ska uppföras i obrännbart material. Läs mer under rubrik *Störningar och risker*.

Gårdsbyggnad

Ny byggnad inne i kvarteret föreslås utföras som industribyggnad med lastkajer och goda anslutningsmöjligheter för tung trafik. Gårdsbyggnaden får ha en högsta nockhöjd +56 meter över nollplanet vilket möjliggör en cirka 24 meter hög byggnad.

En del av gården får inte bebyggas. På detta sätt säkerställs att tillräckliga ytor finns för att hantera dagvatten (i magasin, läs mer i avsnitt om *dagvattenhantering*) samt för att möjliggöra att utrymningsvägar kan ordnas i två riktningar.

Byggnadernas ska minst ha en utrymningsväg mot innergården, för att säkerställa möjlighet att evakuera vid olycka oavsett om den sker utmed farligt gods-led eller inom verksamheten på Arbetslaget 1 och 2. Läs mer under rubrik *Störningar och risker*.



Figur 12 Vy över innergården och dess ytor för lastning- och lossning med stora lastbilar samt baksidan på den bevarade tegelbyggnaden. (Illustration VizArk 2020)

Bevarande av kulturhistoriska värden/byggnader

Vid avvägning under planarbetets gång har byggnadernas kulturvärden ställts mot möjligheten att ge dem nya, ekonomiskt bärkraftiga funktioner. Planförslaget innebär att en av områdets befintliga byggnader bevaras och byggs om så att det ges nya funktioner. Befintlig byggnad i korsningen får rivras.

Befintlig tegelbyggnads fasad mot Elektravägen och dess södra gavelsida bevaras och säkerställs med rivningsförbud (r). Delar av äldre tiders industribebyggelse synliggörs därmed genom att den ramas in av nyare byggnader.

Planförslaget medför därmed viss negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värden. Den byggnad som inte rivs skyddas genom varsamhetsbestämmelse vilket innebär ett ökat och långsiktigt bevarande av dess värdefulla detaljer.



Figur 13 Den äldre tegelbyggnadens fasad och mönstermurning mot Elektravägen ska bevaras. Påbyggnadsvåning får uppföras. (Illustration VizArk 2020)

Varsamhetsbestämmelse (k) omfattar de element som är viktiga att beakta vid förändringar för att den industriella karaktären i byggnaden ska kvarstå. Byggnadernas tegelfasad med dess väl genomarbetade inslag såsom, de utkragade murade fönsteromfattningarna och mönstermurningen på den södra gavelsidan ska bevaras.

Eftersom byggnaden får ny och moderniserad användning krävs att den kan motsvara gällande krav vad gäller brandsäkerhet, klimatskydd och funktion. Detta innebär att nya fönster och dörrar kan behövas.

Vid renovering ska val av fönster och utformning göras på sådant sätt att byggnaden kan återgå till sin äldre utformning. På detta sätt bevaras en del av den äldre bebyggelsen samtidigt som önskad utveckling möjliggörs. Fönstersättning ska dock göras med försiktighet. Vid ändringar i fasaden och dess fönster är det byggnadens äldsta uttryck som ska prägla utformningen och val av fönster. Den symmetriska fönstersättningen med vertikal upprepning ska även fortsättningsvis prägla byggnaden. Ursprungliga fönster ska bevaras om det är möjligt ur energi- och risksynpunkt.

Ursprunglig tegelbyggnad får kompletteras med skärmtak för att tydliggöra och skydda entréerna.

Byggnaden mot Elektravägen ska ha utrymningsväg in mot innergården, för att säkerställa möjlighet att evakuera vid olycka

oavsett om den sker utmed farligt gods-led eller inom verksamheten på Arbetslaget 1 och 2 (m2).

Påbyggnadsdel Elektravägen

Ursprunglig tegelbyggnad mot Elektravägen tillåts byggas på med en våning. Tegelbyggnaden med den nya pååbygganden får ha en sammantagen högsta nockhöjd om 46 meter över nollplanet. Den föreslagna volymen motsvarar ytterligare en våning och inrymmer ytterligare kontors- och verksamhetsytor inom kvarteret.

Den nya tillbyggnaden ska ha en lättare karaktär, vilket innebär att den ska ha en fasad i avvikande färg och material.

Påbyggnaden ska också utformas med hänsyn till byggnadens horisontella uttryck och dess fönster ska utformas med samma vertikala rytm och mönster, som de på ursprunglig byggnad (f4).

Parkeringshus

Mot fastigheten Arbetslaget 1, i planområdets västra del, uppförs en byggnad främst avsedd för parkering. Planbestämmelse reglerar att byggnaden ska uppföras så att den kan upprätthålla sin funktion vid en eventuell gasexplosion inom Sandviks verksamhet på angränsande fastighet (m3), läs mer i avsnitt *Störningar och risker*.

”Parkeringshuset” får ha en högsta höjd om 56 meter över nollplanet vilket möjliggör uppförande av en 24 meter hög parkeringsbyggnad. Inom byggnaden skapas också möjlighet att uppföra en transformatorstation om maximalt 70 kvadratmeter.

Park och vattenområden

Ingen parkmiljö finns inom planområdet. För att tillföra gröna element till stadsdelen är det välkommet att tillföra grönska i den mån det är möjligt på gårdsmiljön, vid entréer och på tak.

Gator och trafik

Gatunät

Utöver kvartersmarken ingår gångbanorna längs Elektravägen och Västbergavägen i planområdet. Dessa ytor utgörs av allmän plats planlagd som gatumark. I de punkter där järnvägsspåret tidigare passerat gatan och trottoaren saknas tydligt markerad gångbana. Detta ska ”lappas ihop” i och med att spårområdet

upphör. För att kunna göra detta i samband med att området bebyggs omfattar detaljplanen även dessa ytor. Därmed kan de kompletteras och iordningställas så att de skapar en sammanhållen gångbana runt planområdet, längs Elektravägen och Västbergavägen.

Det kvarter som bildas av den nya bebyggelsen inom planområdet angörs via infarter från Elektravägen och Västbergavägen. En planbestämmelse styr så att in- och utfart till Elektravägen och Västbergavägen endast kan ske vid tre punkter; där det är mest lämpligt för helheten i området och där det passar verksamhetens behov.

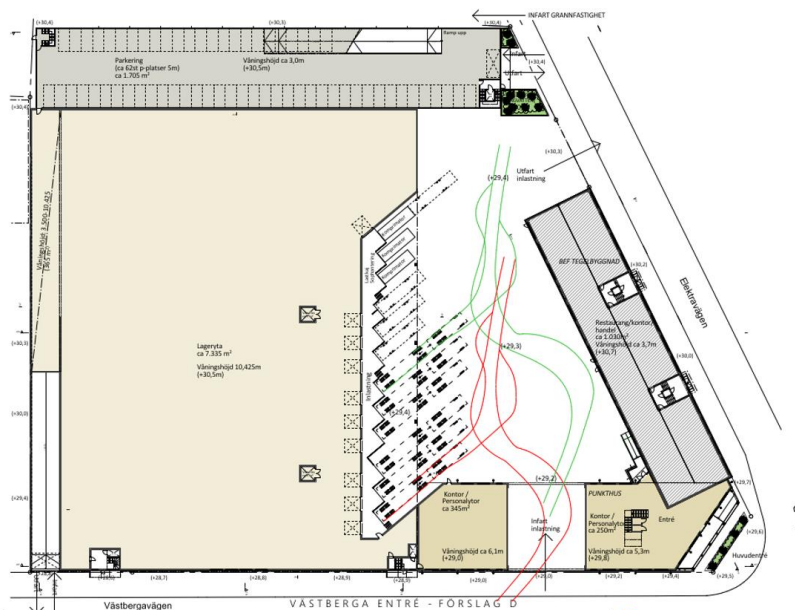
Biltrafik och parkering

Som en del i planarbetet har en trafikutredning gjorts för att undersöka planförslagets påverkan på trafiken i kvarteret samt för att bedöma behovet av parkeringsplatser.

Det finns redan idag verksamheter inom planområdet som alstrar trafik, dessutom används idag stora ytor inom planområdet som personalparkering för intilliggande verksamheter. Trafikalstringen i området efter att planförslaget genomförts väntas bli något större än dagens då cirka 30–40 lastbilar dagligen väntas angöra planområdet.

Innanför de byggnader som placeras utmed gatorna, bildas en gårdsyta där det ska vara möjligt att lossa och lasta varor som ankommer med lastbil. Gårdområdet dimensioneras för angöring med större fordon. In- och utfart ordnas från både Västbergavägen och Elektravägen.

Utmed Västbergavägen skapas två utfarter. Från Elektravägen skapas en in- och utfart som dimensioneras för 24 meters lastbilar. I anslutning till denna ordnas också en in- och utfart till parkeringshuset. Fri höjd bör inte understiga 4,7 meter där 24 meters lastbilar ska ha möjlighet att köra in och ut.



Figur 14 Situationsplan som visar ett möjligt sätt att bygga inom planområdet. In- och utfarter vid Elektrovägen och Västbergavägen markeras med pilar. VizArk (2019)

Det nya parkeringshus som tillskapas kommer att tillgodose parkeringsbehovet för planområdet samt även tillföra parkeringsmöjligheter för angränsande verksamheter.

All parkering ska ordnas inne på den egna fastigheten. Den parkeringsanläggning som anläggs i planområdets sydvästra del inrymmer 370 parkeringsplatser för personbilar.



Figur 15 Planområdet sett från söder, där parkeringshusets vägg mot Sandviks verksamhet syns i förgrunden (Illustration VizArk 2020)

Genomförd trafikutredning har bedömt behovet av parkeringsplatser inom planområdet baserat på schablontal för olika verksamheter. Utredningen konstaterar att mängden parkeringsplatser som möjliggörs i parkeringshuset (370 stycken) täcker verksamheternas behov (180 stycken) och lämnar även ett överskott av parkeringsplatser.

Angöringsficka längs Västbergavägen/Elektravägen till kortare stopp för exempelvis taxibilar och så vidare kan ordnas efter avtal med Stockholms stad.

Gång- och cykeltrafik

Stockholms stad vill öka användandet av cykel. Målet är att det ska vara enklare att använda sin cykel än sin bil. Fotgängares och cyklisters tillgänglighet till planområdet är viktigt. Inom planområdet ska parkering för cykel anordnas för verksamheternas behov. Enligt Stockholms stads cykelparkeringstal bör exploateringen tillskapa minst 0,2 cykelparkeringsplatser per anställd. Alternativt beräknas behovet av cykelparkeringsplatser utifrån bruttoarea (BTA) per användningsområde (Handel, kontor, industri osv). Antalet cykelparkeringsplatser som behövs i området beror alltså på hur mängden BTA fördelas inom planområdet vilket innebär att allt mellan 175–1050 cykelparkeringsplatser komma att behövas inom planområdet. I bygglovhanteringen regleras det slutliga behovet av cykelparkeringsplatser.

På den gård som bildas i planområdets mitt och i parkeringshuset finns ytor för att iordningställa de cykelparkeringsplatser som behövs för verksamhetens behov.

Tillgänglighet

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ordnas inne på gården eller i parkeringshuset. Området är plant och förutsättningarna är goda för att kraven på tillgänglighet för funktionshindrade ska kunna tillgodoses. Nivåskillnaden mellan gata och huvudbyggnadens entré ska tas upp med ramp. Byggnaden och dess entréer ska utformas så att de uppfyller kraven på tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. I gatusträckningen längs Elektravägen och Västbergavägen finns befintliga allmänna ledningar för dag, spill- och dricksvatten.

Allmännyttig underjordisk avloppsledning

Planförslaget möjliggör en avloppsledning mellan nivåerna - 19,53 och -44,55 meter under en mindre del av planområdets sydvästra del. Höjdangivelserna refererar till nollplanet i höjdsystemet RH 2000, vilket i detta geografiska avsnitt innebär att avloppsledningen ligger cirka 60 meter under markplan.

Avloppsledningen sträcker sig mellan Älvsjö-Örbyområdet och Liljeholmen och är sprängd/borrad tunnel med innermått 4,5 x 5 meter (bredd x höjd). På vardera sidan om avloppsledningen finns en 10 meter bred skyddszon. Under och över avloppsledningen är skyddszonen 10 meter.

Nivåerna -19,53 och -44,55 innefattar både avloppsledningen och dess skyddszon. Inom område för avloppsledningen, inklusive dess skyddszon, får inga ingrepp från övrig verksamhet, så som schaktning, spontning, borrarbete eller liknande, ske. Avloppsledningen säkerställs med u-område.

Dagvatten

Enligt genomförd dagvattenutredning väntas det dimensionerande dagvattenflödet öka något efter att planförslaget genomförts. Det beror på att en större del av området kommer utgöras av tak samt på att dimensioneringen bygger på en förväntad ökning av kraftiga skyfall på grund av klimatförändringar. Enligt Stockholm Vatten & Avfalls åtgärdsnivå för dagvatten ska 269 kubikmeter fördröjningsvolym finnas inom planområdet för att hantera den väntade dagvattenmängden.

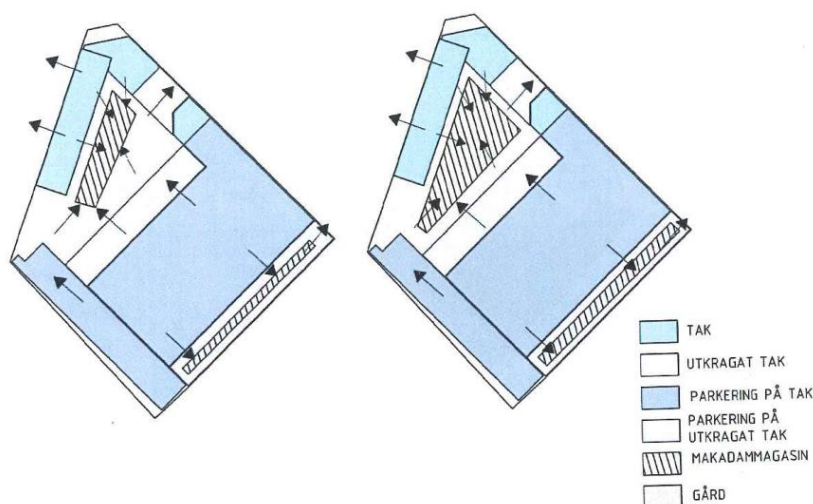
Då byggnadernas fasader är placerade invid, eller mycket nära, fastighetsgräns mot gata, avvattnas takvatten in mot gården. Utrymmet på gården är begränsat och kommer att behöva användas för transporter till och från verksamheterna. Det föreslås därför att dagvattnet leds via stuprör och vidare under mark till underjordiska fördröjningsmagasin. Vatten från gårdsytan leds till makadamlagret genom dagvattenbrunnar och

om möjligt via genomsläpplig beläggning. Dagvatten från trafikerade ytor bör anslutas till oljeavskiljare innan de leds till fördröjning/rening.

Utgångspunkten bör vara att dagvattnet leds bort i det allmänna dagvattennätet efter fördröjning och rening. På grund av att marken är förorenad och att grundvattennivån troligen är relativt ytlig kan det vara olämpligt att infiltrera dagvattnet i marken så att föroreningar riskerar att spridas. Infiltrationslösning bedöms vara möjligt först efter noggranna undersökningar av marken avseende föroreningar, grundvattennivåer och infiltrationskapacitet.

Med en fördröjande anläggning för dagvattenhantering minskar risken för att föroreningar sprids från kvarlämnade föroreningar. Dimensioneringen av det nya dagvattensystemet har beräknats med en klimatfaktor vilket gör området bättre rustat för stora regnmängder.

Planen utformas så att det tydliggörs att delar av marken måste lämna plats för underjordiska magasin. Vid bruk av gröna tak, det vill säga att takytor täcks av någon typ av växtlighet som omhändertar delar av dagvattnet, krävs mindre ytor för magasin.



Figur 16 Utbredning av föreslagna fördröjningsanläggningar. Pilar visar möjliga flödesvägar i dagvattensystemet. Tv visar ytbehov för makadammagasin med djup 0,5 m och t.h. visar ytbehov för magasin med djup 1 meter (Dagvattenutredning 2018-08-23)

Fördröjnings- och reningsanläggningar för dagvatten måste skötas kontinuerligt för bibehållen kapacitet och reningseffekt

även på lång sikt. Eftersom makadammagasin är svåra att inspektera och underhålla bör igensättning i största möjliga mån undvikas. När porutrymmet i magasinet har satts igen behöver materialet i magasinen bytas ut.

Underhållsplaner bör upprättas för dagvattenssystemet. I dessa bör även anläggningarnas funktion och uppbyggnad tydligt framgå för bibehållen funktion vid eventuell ombyggnation eller fastighetsöverlåtelse.

Om det finns utrymme på gården är det lämpligt om del av magasinen utförs som skelettjordar med växt- eller trädplantering vilket skulle bidra med grönska och minskad föroreningsbelastning inom detta sparsamt bevuxna verksamhetsområde.

Vid extrema regn, större än dimensionerande, finns risk för översvämning. För att minska risken vid en sådan situation ska marken höjdstättas med lutning från byggnaderna, så att dagvatten kan rinna på ytan, mot säkra avrinningsvägar på omkringliggande gator.

El/Tele

Markledningar för el finns i direkt anslutning till planområdet.

Befintliga ledningar under/genom planområdet kan behöva flyttas vid planens genomförande.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i gatorna kring planområdet. Det är möjligt att ansluta planområdets bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Planen möjliggör för en stor mängd verksamheter som kan medföra omfattande effektbehov. Kapaciteten i befintlig transformatorstation på angränsande fastighet Arbetsstolen 3 är fullt utnyttjad.

Detaljplanen möjliggör uppförande av ny transformatorstation inom planområdet. Då det vid planläggning av områden ännu inte är klart vilken typ av verksamhet som etablerar sig inom området är det svårt att exakt bestämma transformatorstationens läge.

Bestämmelse på plankartan möjliggör uppförande av transformatorstation inom planområdet, (E). Transformatorstationen får placeras på markplan eller i källarvåning och kan uppta maximalt 70 kvadratmeter.

Avfallshantering

Detaljplanen möjliggör för distributionstung verksamhet och kvarteret är utformat för att kunna ta emot stora, tunga lastbilar. Planen möjliggör därmed en fungerande avfallshantering enligt Stockholm Vatten & Avfalls önskemål. Under arbetet med att detaljprojektera kvarteret kommer avfallshantering med mera att säkerställas. Återvinning och källsortering ska utföras för respektive verksamhet inom planområdet.

Avfall inom planområdet ska hanteras på sådant sätt att det uppfyller stadens råd och principer för en effektiv och miljömässig avfallshantering.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten har tillgänglighet till området inom normal insatstid.

Brandvattenförsörjning ska ske med konventionellt brandvattensystem. Avståndet till brandpost bör inte överstiga 75 meter. Närmsta brandposter finns längs Västbergavägen och Lerkrogsvägen i ett konventionellt brandpostsystem. Släckvatten ska kunna tas om hand inom fastigheten.

Vid behov av utrymning av personal med hjälp av räddningstjänsten bedöms framkomligheten och uppställningsytor kunna klaras.

Alla byggnader inom planområdet ska av riskhänsyn minst ha en utrymningsväg mot gården. Entréer får även finnas mot gata.

Gestaltningssprinciper

Då planområdet ligger i ett exponerat läge och vid en plats som utgör entrén till Västberga industriområde behöver gestaltningen ägnas omsorg. Av särskild vikt är gestaltningen av byggnadernas volymer samt deras fasadutformning. Det är därför viktigt att verka för ett tilltalande helhetsintryck.

Fasad mot Västbergavägen och Elektravägen ska ägnas särskild omsorg. Fasadmaterial och detaljer ska väljas och utformas så att de samverkar till en attraktiv helhet.

Storskalig verksamhet väntas i det planerade kvarteret. För att skapa variation i gatumiljön och säkra att en allt för monoton fasad bildas mot Västbergavägen införs utformningsbestämmelser om hur bottenvåningen ska formas.

Bebyggelsens fasader mot Västbergavägen och i korsningen Elektravägen/Västbergavägen har ett exponerat läge. Gatufasaderna ska därför uppföras med omsorg om utformning och detaljer. Särskild fokus ska läggas vid bottenvåningen där variation och omsorgsfull utformning ska ge liv till gaturummet och skapa en tryggare miljö för förbipasserande. En sockelvåning ska omfatta byggnadens nedre våning. Denna ska till sin utformning avvika från karaktären på ovanliggande fasad, markeras med avvikande material upp till minst fyra meter ovan marknivå och uppföras med annan kulör än övrig fasad. Entréer ska vändas mot gatan (f1 och f2). I byggnadsdelen närmast korsningen ska sockelvåningen utformas med tegel (f1).

En genomtänkt disposition av takens utformning innebär att fläktrum och liknande så långt som möjligt ska integreras i takvolymen och ges en placering och färgsättning som inte blir för dominerande i exponerade lägen.

Icke-reflekterande solpaneler/solceller får placeras på fasad eller tak för att tillvarata solenergi.

Konsekvenser

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 frångår delvis utpekad planeringsinriktning som anges i översiktsplanen. Inom planområdet tillåts kontorsverksamhet i större omfattning än vad som väntas behövas för industriernas behov. Planområdet ligger dock inom det område som översiktsplan utpekats som område för ”utveckling mot tät och hållbar blandstad”.

Planförslaget bedöms inte strida mot några nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget frångår de kommunala riktlinjerna för företagsområden. Stadsbyggnadskontoret anser

dock att det finns skäl att pröva att användningen av planområdet kompletteras med kontors- och restaurangverksamhet.

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 miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvatten-förekomsten Mälaren/Årstaviken 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 Årstaviken.

Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Västbergavägen. Vatten från ledningen renas därefter vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Årstaviken. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planförslaget bedöms förbättra möjligheten att uppnå miljö-kvalitetsnormerna för vatten då föreslagna åtgärder för omhändertagande av dagvatten kommer att medföra att det vatten som släpps till recipient är mindre förorenat än vad som sker idag.

Landskapsbild/ stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas genom att ytorna i korsningen Elektravägen/Västbergavägen bebyggs tätare och med högre byggnader.

Bebyggelsen kommer att vara väl synlig i området. Särskilt synbar blir den i korsningen Västbergavägen/Elektravägen, där områdets högsta och mest i ögonenfallande byggnad får sin huvudentré.

Områdets primära funktion är att vara ett verksamhetsområde för den typ av service som ska finnas centralt. Området befolkas därmed av människor som rör sig där, både i tjänsten och privat. Planens har utformats med målsättning att hitta en balans mellan ändamålsenliga verksamhetslokler men med en utformning som uppfyller förväntningar på en stadsmässig miljö.

Säkrare cykelbanor kommer att möjliggöras utmed Elektravägen och Västbergavägen. Byggnadernas bottenvåningar har utformats för att bidra med variation till gaturummet och öka tryggheten för förbipassrande.

Delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen rivs till förmån för ett tillskott av verksamhetsytor som möjliggör tillskapandet av arbetstillfällen i stadsdelen. Den bevarade kulturhistoriskt värdefulla byggnadens exteriöra uttryck lyfts fram då den bevaras och ramas in av nya byggnader.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär att delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen rivs. Den antikvariska konsekvensbeskrivning som genomförts ligger till grund för den bedömning som görs i planen.

Byggnaden med långsidan utmed Elektravägen (se bild s 14 o 23) bevaras, men dess yttertak kan komma att förändras vid eventuell påbyggnad. Stomme och fasader bevaras.

Byggnadens fasad mot gatan ska bevaras men vissa förändringar blir möjliga. Nya entréer och fönster får skapas för att möjliggöra för nya verksamheter och för att åstadkomma skydd mot risk. Befintliga körportar kan komma att göras om. Ändringarna gör att fasadens ursprungliga karaktär behålls men får ges en ny utformning.

Övriga byggnader rivs och de tre fastigheterna inom planområdet slås samman. Exploateringsgraden inom området kommer att bli betydligt högre än i dagsläget.

Föreslagna ändringar innebär att delar av fastighetens kulturhistoriska värde minskar. Bevarande av byggnaden med långsida mot Elektravägen innebär att en del av det arkitektoniska och industrihistoriska värdet bibehålls.

Planförslaget innebär att områdets kulturhistoriska värden till viss del försvinner men att ett minne från Västbergas industrihistoria bibehålls i form av två bevarade tegelfasader i ny byggnad. Byggnaden bedöms inte vara omistlig och utvecklandet av nya verksamheter och arbetsplatser prioriteras i detta fall högre än bevarande.

Störningar och risker

Farligt gods och riskfylld verksamhet

Planområdet ligger i ett riskutsatt område. Inom Västberga finns flera verksamheter som utgör potentiella riskkällor och planområdet berörs av dessa.

De riskkällor som legat till grund för utredningen och de åtgärdsförslag som presenteras hanterar transporter av farligt gods på Västbergavägen och närheten till den verksamhet där Sandvik använder och förvarar brandfarliga material (Arbetslaget 1 och 2). Anläggningen är en så kallad Sevesoanläggning. Risken från E4/Södertäljevägen bedöms som försumbar för planområdet.

Med anledning av riskbilden har en riskutredning tagits fram under planarbetet. Utredningen lämnar förslag på riskreducerande åtgärder som möjliggör föreslagen utveckling.

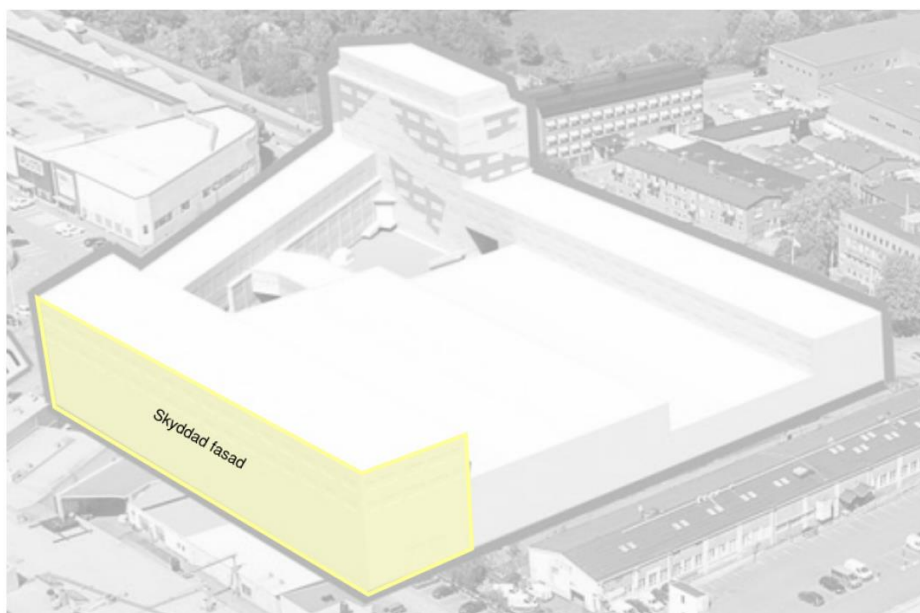
I rapporten föreslås ett antal åtgärder som krävs inom området för att den föreslagna bebyggelsen ska vara lämplig.

Utredningen visar att risknivån för planområdet delvis ligger inom det så kallade ALARP-området, både genom närheten till Västbergavägen samt genom närheten till den riskverksamhet som pågår inom Sandviks område sydost om planområdet (Arbetslaget 1 och 2). Närheten till Västbergavägen gör att effekterna vid en olycka med farligt-gods-transport med brand-/explosion som följd skulle bli mycket negativa. På Sandviks område förvaras kemikalier som i värsta tänkbara scenario skulle kunna orsaka gasmolnsexplosioner med negativa följder inom planområdet. Riskerna bedöms vara så höga att riskreducerande åtgärder ska vidtas innan området kan sägas vara lämpligt att bebygga. Skadeverkningarna vid en explosion avtar dock med avståndet från källan.

Som riskreducerande åtgärd regleras markanvändningen inom planområdet så att färre personer vistas inom markområdet närmast Sandviks verksamhet (Arbetslaget 1). Ett parkeringshus

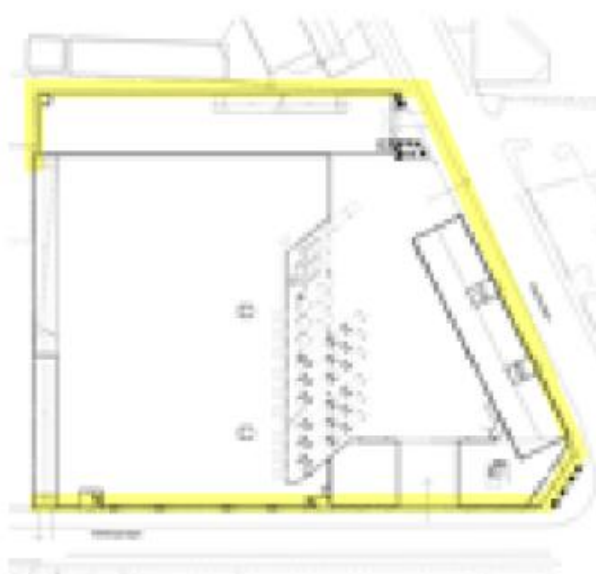
anläggs därför i den byggnadsdel som ligger närmast Sandvik. I kvarterets inre delar tillåts endast verksamheter och parkering.

För att skydda planområdet mot en explosion krävs förstärkt stomme och fasad på den byggnadsdel som ligger närmast Sandvik (Arbetslaget 1 och Västberga 1:1) så att denna kan motstå de tryckökningar en explosion kan ge upphov till. Detta säkerställs genom en planbestämmelse (m3) som säger att fasad ska utföras så att den kan upprätthålla sin funktion vid explosion med sprängkraft orsakad av 211 kg trotyl på ett avstånd om 25 meter. Sådan fasad ska uppföras längs hela sträckan mot Arbetslaget 1 i sydväst och mot Västberga 1:1 i sydost. Ett sätt att åstadkomma detta är att låta uppföra fasad/yttervägg på parkeringshuset mot Arbetslaget 1 i sydväst och mot Västberga 1:1 i sydost med minst 20 cm betongvägg eller motsvarande.



Figur 17 Illustration som visar omfattning av den fasad som ska förstärkas enligt planbestämmelse m3.

Den transport av farligt gods som sker på Västbergavägen och Elektravägen är en annan riskkälla i planområdets närhet. Eftersom bebyggelse tillåts i gatulinjen ställs krav på att fasadytskikten i hela omfattning ska utföras i obrännbart material (lägst brandteknisk klass A2-s1,d0). Mindre delar kring exempelvis dörrar och fönster kan utföras i brännbara material (m2).



Figur 18 Illustration som visar vilka fasader som omfattas av krav på obrännbar fasad enligt planbestämmelse m2. bilden visas med Västbergavägen i söder och Elektravägen i öster.

Fasaden på befintlig tegelbyggnad mot Elektravägen ska bevaras. Den är uppförd i tegel med fog och putsad sockel med bakomliggande sten och betong och bedöms därmed motsvara de krav som ställs ovan. Ny påbyggnadsdel ska uppföras enligt bestämmelse m2.

Då området är riskutsatt ska utrymningsvägar finnas mot gården, därigenom ges möjlighet till säker utrymning. Trapphus som vetter med brandcellsgräns mot Västbergavägen eller Elektravägen ska utföras motsvarande EI 30 (m1). Utrymning mot gården ska kunna ske utan hjälp från Räddningstjänsten, det vill säga via dörr i markplan.

Friskluftsintag för samtliga byggnader inom planområdet ska placeras så att det vänds från riskverksamheten på Arbetslaget 1, det vill säga i riktning mot nordväst, nord eller nordost. Åtgärden minskar konsekvenser av utsläpp av brandgaser och andra giftiga gaser genom att gasens inträngning i byggnaden minskar.

Markföroreningar

Den markanvändning som tidigare pågått i kvarteret har förorsakat mer eller mindre omfattande markföroreningar. Med anledning av detta har en mark- och miljöundersökning genomförts i området.

Undersökningen har hittat föroreningar som överskrider naturvårdsverkets riktvärden. Markföroreningen bedöms dock möjlig att avhjälpa så att nivå för mindre känslig mark-användning kan nås. För att säkerställa att markföroreningarna hanteras införs en administrativ bestämmelse på plankartan (a1) som säger att startbesked inte får lämnas förens markföroreningen sanerats.

Villkoret för lov ska gälla för den yta som startbeskedet gäller. Den befintliga tegelbyggnaden inom planområdet omfattas ej av villkoret.

Då marken inom området är förorenad föreslås att dagvattnet leds via stuprör och vidare under mark till underjordiska fördröjningsmagasin. Dagvatten från trafikerade ytor bör anslutas till oljeavskiljare innan de leds till fördröjning/rening.

Planförslaget bidrar till att minska både förekomsten av föroreningar och spridning till vattenförekomster. Förutsatt en god dagvattenhantering bedöms ett genomförande av planförslaget bidra till att minska belastningen på recipient och främja möjligheterna till att uppnå dess miljö-kvalitetsnorm.

Med en fördröjande anläggning för dagvattenhantering minskar risken för att föroreningar sprids från kvarlämnade föroreningar. Dimensioneringen av det nya dagvattensystemet har beräknats med en klimatfaktor vilket gör området bättre rustat för stora regnmängder.

Spårreservat

Genom planområdet, på del av Västberga 1:1 passerar ett område som tidigare varit ett järnvägsspår genom Västberga industriområde och som idag utgör spårreservat. Exploateringskontoret har låtit utreda spåransvändning i Västberga industriområde och bedömer att delar av konstaterat obrukbara sträckor kan avvecklas. Däribland den del av Västberga 1:1 som berörs av detaljplanen.

Planförslaget innebär att pågående användning bekräftas och att spårreservatet därmed upphör.

Tidplan

Samråd	april-juni 2018
Granskning	juni 2020
Antagande	hösten 2020

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Tomträttshavaren och staden, i egenskap av fastighetsägare, ska tillsammans verka för att ta fram en ny detaljplan. Ansvar för genomförande av planen vilar främst på tomträttshavaren.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Före detaljplanens antagande och genomförande erfordras att staden (exploateringskontoret) tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse till fastighetsbolaget Timpenningen KB.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan för området (0180-2604C, fastställd 1943-11-26) helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planförslaget berör fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt det före detta spårområdet på Västberga 1:1. Fastigheterna ägs av Stockholms stad och samtliga, förutom

spårområdena, är upplåtna med tomträtt till bolag inom Fastpartner AB koncernen. Fastpartner har meddelats markanvisning för fastigheterna inom planområdet.

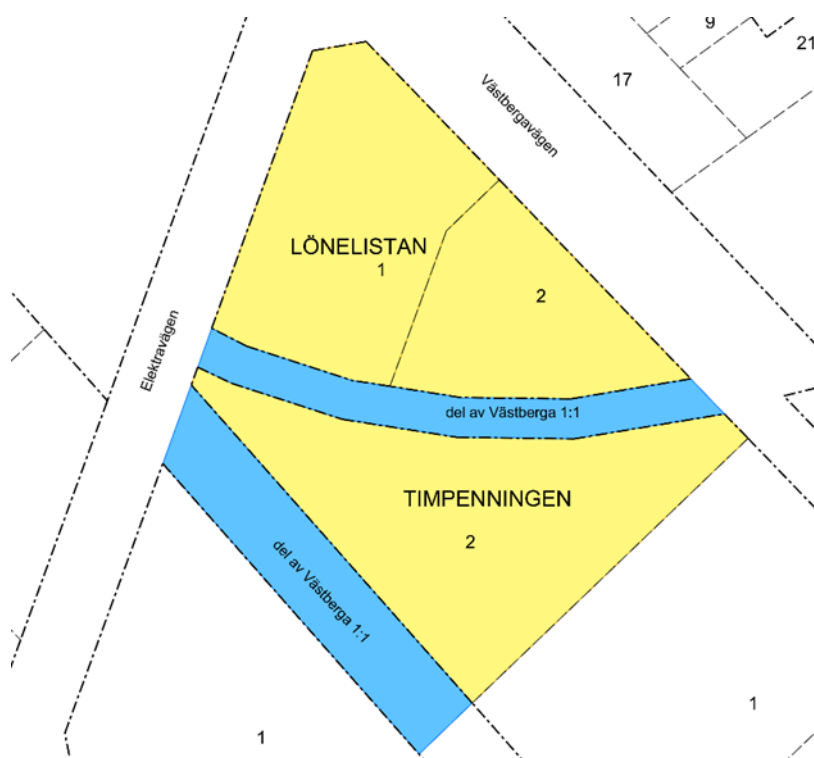
Användning av mark

Området avses att användas för verksamheter så som livsmedels-
hantering och logistik samt för kontor, parkering och i viss del
även restaurang.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering ska delarna av Västberga 1:1 som idag
utgör spårområden överföras till någon av kvartersfastigheterna
vilka också kan ombildas så att de bättre passar detaljplanens
genomförande och tomträttshavarens syften.

Fastighetsägaren avser att reglera ihop områdena av Västberga
1:1 samt fastigheterna Lönelistan 1 och 2 och Timpenningen 2 till
en fastighet för hela planområdet.



Figur 19 Blåa områden är före detta spårområden som regleras ihop med de befintliga gula fastigheterna.

Rättigheter

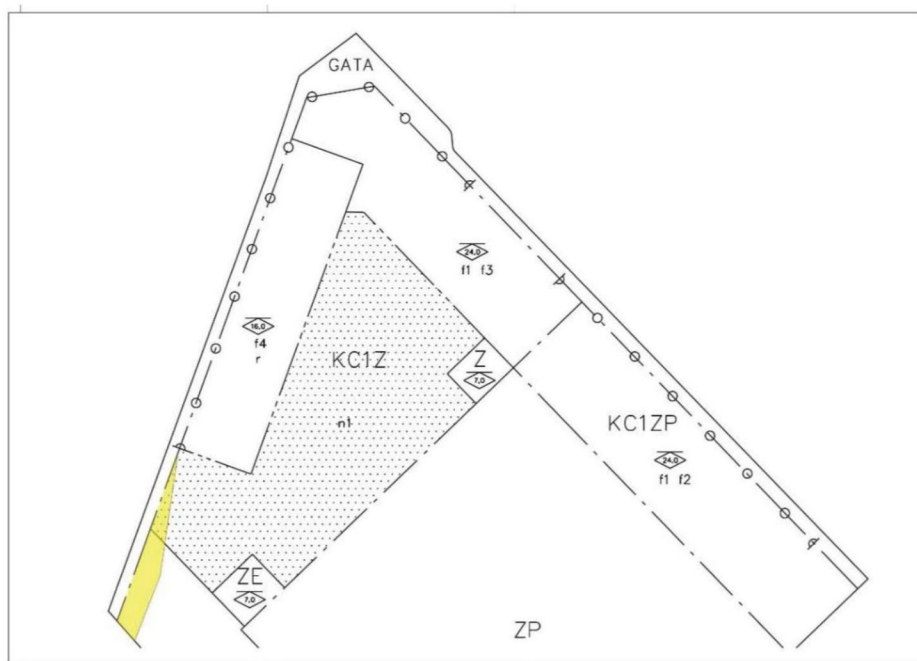
Stora delar av den tillkommande kvartersmarken som utgör spårrområde är i dagsläget upplåten med arrende till Fastpartner AB. Dessa nyttjanderätter kommer upphöra.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning har avsatts. Rätten kan säkras genom inrättande av ledningsrätt eller servitut.

Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten som avses att bildas för hela planområdet kommer att få ett intrång av avloppsledning mellan -19,53 och -44,55 meter under delar av marknivån. Stockholm Vatten och Avfall kommer att ansöka om ledningsrätt. Genom beslut om ledningsrätt skapas rätt för ledningsägare att anlägga, nyttja och underhålla ledningen. Avloppsledningen kommer att begränsa fastighetsägarna på så vis att de inte tillåts göra några ingrepp i marken under nivån för avloppsledningens övre gräns. Detta för att inte skada avloppsledningen.



Figur 20 Markerad yta visar område som berörs av u-område.

Övrigt

Överenskommelse avseende fastighetsreglering träffas i kommande överenskommelse om exploatering mellan berörda parter.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärv/försäljning

All kvartersmark enligt detaljplaneförslaget kommer att upplåtas med tomträtt till Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB (som ägs av Fastpartner) efter genomförd fastighetsbildning. Villkoren för denna upplåtelse regleras i kommande överenskommelse om exploatering. ”

Grönkompensation

Ingen grönyta tas i anspråk. Projektet berörs därför inte av grönkompensation.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el och tele

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns redan framdragna till planområdet. Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet infiltreras och fördröjs inom fastigheterna innan avledning sker till befintliga dagvattenledningar i Västbergavägen.

Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.