



PLANBESKRIVNING

1 (10)

2005-03-30

Dp 2004-14170-54

Enkelt planförfarande

Detaljplan för
fastigheten Mejeristen 1 m m
i stadsdelen Enskedefältet
i Stockholm
Dp 2004-14170-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning.

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

I samband med den fortsatta utbyggnaden av bostäderna i Hammarby Sjöstad har staden gjort en uppgörelse för att evakuera företaget Södermalms Trävaru AB från fastigheterna Mahognyn 2, Cedern 3 och 4 samt Hammarbyverken 2. En ny trävaruanläggning för företagets räkning föreslås i stället etableras på fastigheten Mejeristen 1 i stadsdelen Enskedefältet. Till anläggningen hör även en järnhandel som hyr lokaler av Södermalms Trävaru AB. Även denna avses flytta till fastigheten Mejeristen.

Gällande detaljplan för Mejeristen 1 tillåter industri- och kontorsändamål. Södermalms Trävaru AB bedriver försäljning av trä- och byggvaror, främst till företag men också till allmänheten. En ny detaljplan måste därför upprättas för att även tillåta handel inom fastigheten. Ändringen har bedömts vara av begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten. Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Detaljplanen har därför hanterats med enkelt förfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

För fastigheten Mejeristen 1 gäller Dp 2000-03980-54 från år 2000. Fastigheten är i gällande plan avsedd för kontors- och industriändamål. För fastigheten Enskede Gård 1:1 gäller Pl 7851 från år 1977. Det berörda området är i gällande plan avsett som parkmark.

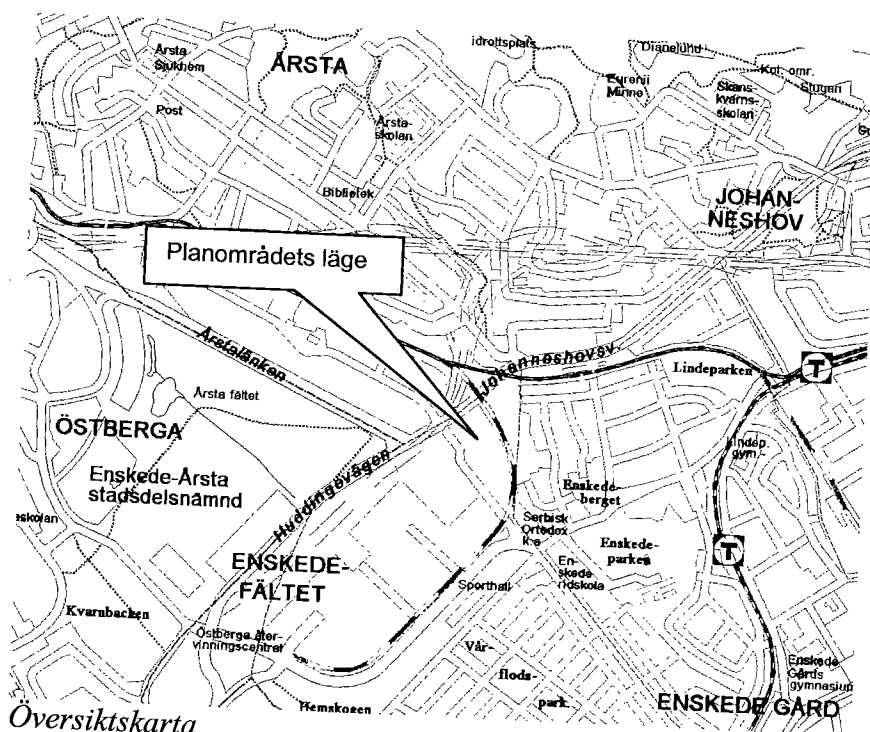
Stockholms översiktsplan

Förslaget har stöd i Stockholms översiktsplan. Längs med fastighetens långsida mot Älvkällvägen löper enligt översiktsplanen ett förbindelsestråk för rekreation.

BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET

Läge och omfattning

Planområdet ligger vid Älvkälllevägen i stadsdelen Enskedefältet. Planområdet omfattar fastigheten Mejeristen 1 samt en mindre del av fastigheten Enskede Gård 1:1.



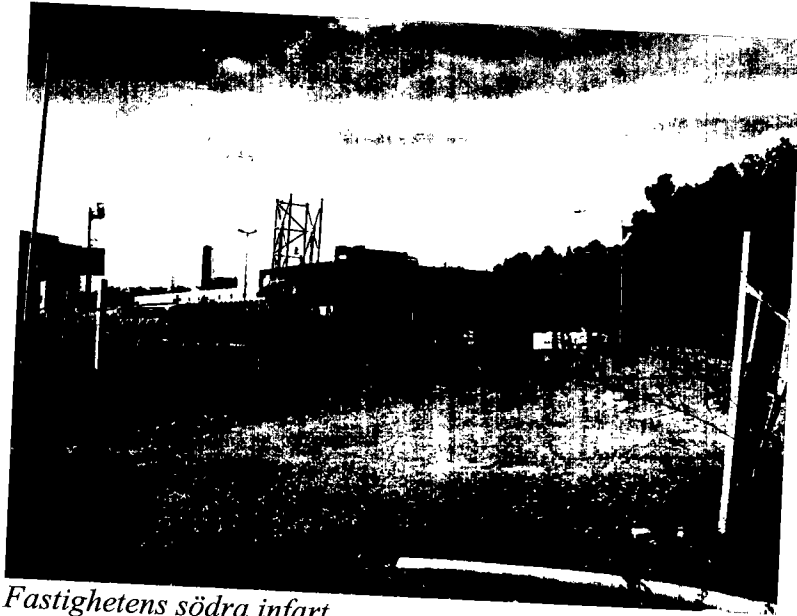
Markägoförhållanden och byggherre

Fastigheten Mejeristen 1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten kommer efter färdigt planarbete att säljas till Södermalms Trävaru AB.

Planarbetet bedrivs i samarbete med gatu- och fastighetskontoret och Södermalms Trävaru AB.

Platsen idag

Planområdet ligger i verksamhetsområdet i stadsdelen Enskedefältet mellan Årstafältet och Enskede Gård. På Mejeristen 1 finns idag ett antal olika kontors- och industriverksamheter. Området har under lång tid tidigare ägts och nyttjats av Arla. Idag används fastigheten för olika verksamheter som till exempel uppställning av mobilkranar, kosmetikatillverkning och bil- och gummiverkstad. Fastigheten har en splittrad bebyggelse av industriell karaktär. I den sydöstra kanten av fastigheten finns ett område som nyttjats som infart till en arbetstunnel under byggandet av Södra Länken. Evakuering av samtliga befintliga verksamheter pågår.

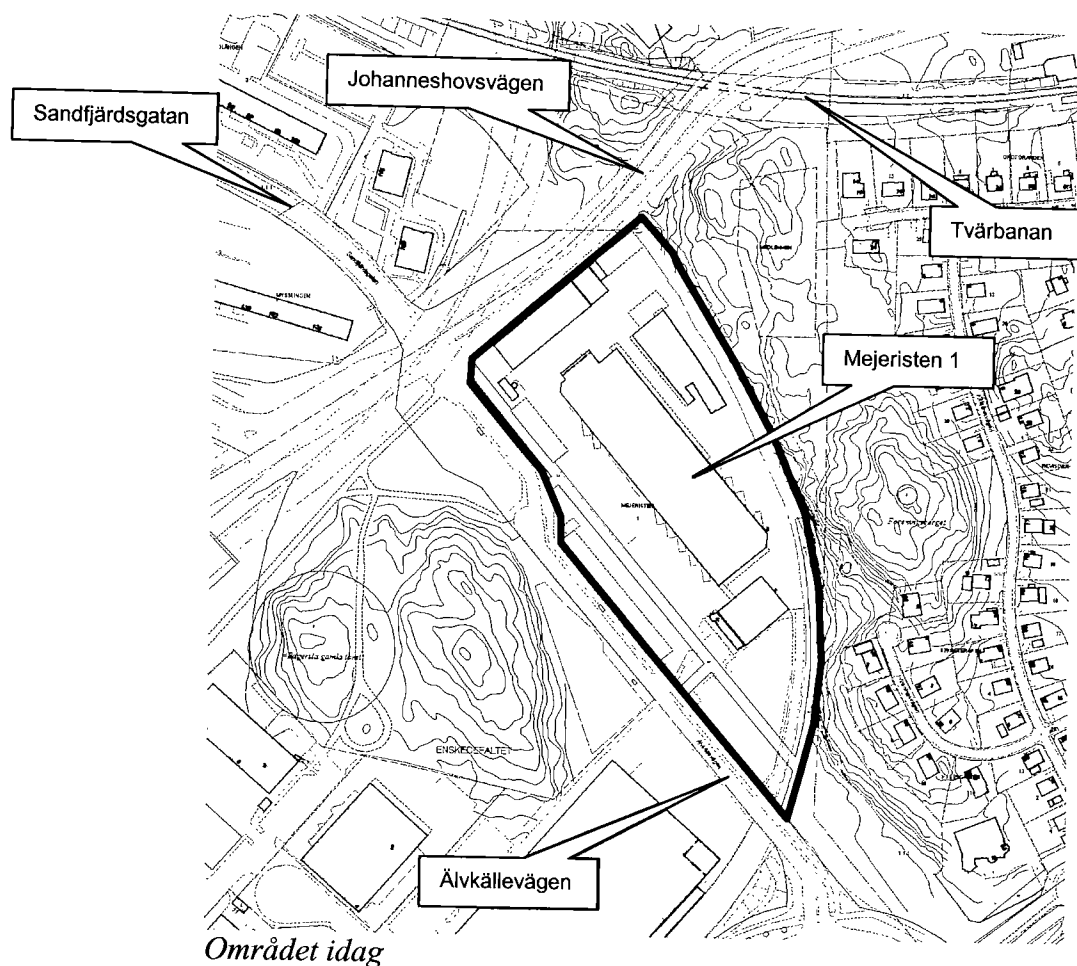


Fastighetens södra infart



Från korsningen Sandfjärdsgatan – Johanneshovsvägen

Söder om fastigheten, på andra sidan Älvkällevägen, ansluter övriga fastigheter ingående i arbetsområdet Årsta Park samt den obebyggda Bägersta gamla tomt. Nordväst om Mejeristen 1 ligger bostäder i punkthus och lameller kring Sandfjärdsgatan. Mellan fastigheten och dessa bostäder går Johanneshovsvägen (f d Huddingevägen). Öster om Mejeristen vidtar Enskedes villabebyggelse. Villorna och Mejeristen 1 skiljs åt av en bevuxen brant.



Området idag

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL

Ny bebyggelse

Projektet innebär att all befintlig bebyggelse på fastigheten rivs och ersätts med ny. Den föreslagna bebyggelsen består av två delar. Den ena kommer att inrymma ett trävarulager för Södermalms Trävaru AB. Verksamheten består av lokaler för kontor och försäljning, samt en större lagerhall. Den andra delen av bebyggelsen på fastigheten kommer att inrymma en järnhandel, också den med en större hall med omkringliggande kontors- och försäljningsutrymmen. Försäljningen riktar sig i båda fallen främst till yrkesverksamma kunder. I anslutning till byggnaderna finns större skärmtak. I fastighetens bakkant föreslås ett trävarulager.

Utformning och material

Anläggningen kommer att utgöras av stora volymer placerade i ett läge både intill bostäder och andra verksamheter samt väl synligt från intilliggande gator och Årstafältet. Det är därför mycket viktigt att byggnaderna utformas på ett omsorgsfullt sätt med avseende på volymer och placering, materialval och färgsättning. Färgsättningen av de stora volymerna bör studeras noggrant för att samspela med omgivningen.

Markhöjder

För att anpassa marken inom fastigheten till den nya verksamheten ska markhöjderna ändras. Syftet är att göra marken planare och underlätta transporter och trafikrörelser inom fastigheten. Den största förändringen kommer att ske i fastighetens nordligaste hörn mot Johanneshovsvägen. Skillnaden i höjd mellan gatan och fastighetens marknivå föreslås bli som högst ca fem meter. Höjdskillnaden ska i detta läge huvudsakligen tas upp via en slänt. Det är mycket viktigt att denna slänt och kompletterande stödmur

utförs på ett omsorgsfullt och säkert sätt. I princip hela fastigheten kommer liksom idag att vara hårdgjord.

Parkering och angöring

Angöring till fastigheten ska ske från Älvkällevägen. In- och utfart kan anordnas på två ställen längs gatan. I övrigt råder utfartsförbud. Det är viktigt att man inom och i anslutning till fastigheten anordnar möjlighet till in- och utfarter på ett säkert och lättöverskådligt sätt, inte minst då dessa korsar det gång- och cykelstråk som löper längs Älvkällevägen.

In- och utfart med tunga fordon kommer att ske via den infart som ligger närmast korsningen Älvkällevägen – Sockenvägen. In- och utfart med personbilar via den andra. Den beräknade trafiken för verksamheten uppgår till ca 400-500 stycken personbilar och ca 30 stycken tunga fordon per dag.

Parkering sker inom fastigheten. Enligt aktuellt förslag finns plats för ca 130 parkeringsplatser. Detta avses täcka behovet både av personalparkering och besöksparkering.

Om fastigheten skulle användas till ett fullt utbyggt handelsändamål med stor trafiktillströmning skulle detta kunna leda till trafikproblem på Älvkällevägen på grund av gatans begränsade bredd. Därför har en restriktion skrivits in på plankartan avseende handelsändamålet. Detaljhandel ska inte förekomma i större omfattning än att biltrafiken till och från tomten underskrider 1000 fordonsrörelser per vardagsmedeldygn. Den verksamhet som Södermalms Trävaru AB bedriver innebär inte några problem för gatans kapacitet

Befintlig tunnel

Över fastigheten finns en anslutning till en arbetstunnel som byggdes och användes i samband med byggandet av Södra Länken. Tunneln kommer i fortsättningen att användas för arbetet med tunnelförläggning av kraftledningen genom Årsta. Ansvar för tunneln kommer att övertas av Stockholms stad. Ett y-område säkrar åtkomsten till tunneln via fastigheten Mejeristen 1.

Elnätstation

I fastighetens bakkant mot bergsskärningen finns idag en elnätstation. Denna föreslås finnas kvar i princip i samma läge. Stationen kommer att vridas och därigenom bli möjlig att placera på stadens mark. Elnätstationen är åtkomlig från samma infart som arbetstunneln.

Tillgänglighet

Projektet bedöms inte innebära några särskilda svårigheter med avseende på tillgängligheten för funktionshindrade.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning har utförts av Ragn-Sells Miljökonsult AB. Nedanstående bygger i huvudsak på denna rapport.

Buller

Buller har under de senaste verksamheterna på platsen alstrats av transporter, lossning och lastning samt fläktar. Mot bakgrund av verksamheternas art antas tunga fordon förekomma relativt frekvent. Enligt uppgift från Arla har Arlas tidigare verksamhet omfattat ca 50-60 tunga transporter per dygn. Vidare förekommer idag lastning och lossning utomhus av mobilkranar. Ett antal fläktar finns installerade ovan tak.

Den planerade verksamheten på fastigheten bedöms omfatta följande ljudalstrande aktiviteter:

- Tunga transporter till och från anläggningen motsvarande ca 30 stycken lastbilar per dag varav 5 stycken med släp. Ca 5-10 stycken lastbilar (utan släp) beräknas mellan klockan 06.30 och 07.00.
- Personbilstransporter till och från anläggningen beräknas till ca 450 stycken fordon per dag varav ca 75 stycken före klockan 07.00. Samtliga personbilsrörelser sker längs den västra fastighetsgränsen och förväntas inte orsaka några olägenheter för närboende ur bullersynpunkt. Ingen trafik planeras ske på lördagar och söndagar då trävaruhandeln i dagsläget är stängd under helgerna.

På omgivande trafikleder är följande trafikflöden prognostiserade till år 2015:

- Johanneshovsvägen (f d Huddingevägen) ca 10 000 stycken fordon (ÅMD)
- Älvkälllevägen ca 11 000 stycken fordon (ÅMD)
- Sockenvägen ca 15 000 stycken fordon (ÅMD)

Lastning och lossning av fordon kommer att ske med hjälp av truckar. Inga installationer av fläktar utomhus planeras. Slutlig placering och installation kommer att utföras så att gällande riktvärden för industribuller efterlevs. Enstaka sågningsarbeten ska ske inne i byggnaden så att gällande riktvärden för industribuller efterlevs.

Bullerutredningar inklusive mätning för planerad verksamhet har gjorts. De visar bland annat att den transportökning verksamheten genererar på angränsande trafikleder ger ett försumbart bidrag till ljudnivåerna. Enstaka godstransporter till fastigheten med tunga fordon före klockan 07.00 kan eventuellt generera ljudnivåer på 62 dB(A) vid de närliggande villorna i kvarteret Hyresgästen sydöst om anläggningen. Det betyder att riktvärdet för industribuller, 55 dB(A) för momentana ljud nattetid eventuellt kan överskridas. Beräkningar på kringliggande vägar visar också att övrig trafik kommer att alstra momentana ljud på 62 dB(A) nattetid vid samma bostäder. Riktvärdet för momentant trafikbuller ligger dock på 70 dB(A). Åtgärder inom fastigheten i form av bullerskydd i den utsatta delen kan göra att riktvärdena inte överskrids. Detaljplanen ger utrymme för bullerplank om detta visar sig nödvändigt.

Markföroreningar

Inga miljötekniska markundersökningar finns idag genomförda på fastigheten. Den tidigare och nuvarande verksamheten på fastigheten kan innebära att markföroreningar förekommer. I uppgörelsen mellan Stockholms stad och Södermalms Trävaru AB ingår att staden ska överlämna en byggbar tomt. Omfattningen av detta innebär rivning, sanering och nivellering till fastställd nivå. I och med detta förutsätts staden vidta erforderliga åtgärder för att undersöka och i förekommande fall sanera eventuella markföroreningar till en nivå som inte innebär några miljö- och hälsorisker för den avsedda markanvändningen.

Den planerade verksamheten inom anläggningen är inte miljöfarlig och under normala förhållanden förväntas inte några markföroreningar uppkomma. Risken för negativ påverkan på människor och miljö på grund av markföroreningar blir mindre än tidigare. Skälet till detta är att eventuella befintliga markföroreningar saneras samt att potentiellt förorenande verksamheter upphör.

Föroreningar i byggnader och rivningsavfall

En miljöinventering av befintliga byggnader har utförts. Resultatet visar att där finns farligt och miljöstörande avfall som exempelvis asbest, tungmetaller, ozonskiktsförstörande ämnen och oljeavfall. Det förutsätts att farliga ämnen sorteras ut i samband med rivning och lämnas till behandlingsanläggning med erforderliga tillstånd. Några negativa miljöeffekter på grund av farliga ämnen i rivningsavfallet förväntas därför inte.

De planerade byggnaderna kommer att utföras på ett sådant sätt och med sådana material att miljöpåverkan begränsas. Erforderliga åtgärder kommer att vidtas för att begränsa mängd och farlighet av det avfall som uppkommer under produktionen av de nya byggnaderna.

Vatten

Enligt uppgift leds dagvatten från fastigheten idag till stadens dagvattenledning i Älvkällevägen. Därifrån avleds vattnet till ett system som består av ett dike, en sedimenteringsbassäng samt ett kalkfilter på Årstafältet innan det når recipienten Årstaviken.

På grund av rådande markförhållanden (täta lerlager) är förutsättningarna för att omhänderta dagvattnet lokalt begränsade. Tak- och dagvatten från området kommer därför att som idag avledas till det kommunala dagvattennätet. Produkter innehållande farliga ämnen avses inte att hanteras inom anläggningen. Föroreningshalterna i dagvattnet från den planerade verksamheten bedöms vara i huvudsak låga till måttliga. Endast bly beräknas få ett högt värde beroende på relativt stor andel trafikyta inom fastigheten.

De nuvarande industriytorna (biltvätt, bränslepåfyllning och verkstäder) som antas vara mer nedsmutsande än planerad verksamhet försvinner. Det bör innebära att framtida dagvatten från fastigheten blir mindre förorenat än idag. Något behov av rening av dagvattnet bedöms därför inte finnas.

Luft

Under år 1999 låg kvävedioxidhalten för Huddingevägen på 48 – 60 mikrogram per kubikmeter och längs Sockenvägen på 36 – 48 mikrogram per kubikmeter. När det gäller partiklar (PM10) låg halterna vid Huddingevägen år 2002 på 39 – 50 mikrogram per kubikmeter. Beräkningarna är baserade på ett trafikflöde på ca 44 000 fordon per dygn. Utöver luftutsläpp från trafik kan det också idag antas förekomma utsläpp på fastigheten av mindre mängder lättflyktiga kolväten (VOC) såväl från bränslepåfyllning, biltvätt som kosmetikatillverkning.

Luftutsläppen från den nya verksamheten kommer så gott som uteslutande bestå av utsläpp från transporter. Endast lastbilar som uppfyller utsläppskraven för Stockholms miljözon tillåts att leverera och avhämta gods från anläggningen.

Beräkningarna ovan är baserade på ett trafikflöde på ca 44 000 stycken fordon per dygn. I och med öppnandet av Södra Länken beräknades det nya trafikflödet reduceras till ca 36 000 stycken fordon per dygn. Det innebär att utsläppen i området beräknades reduceras i motsvarande omfattning. Trafiken till och från Södermalms Trävaru AB kommer att motsvara en andel på ca 1,1 – 1,3 % av det totala trafikflödet. Bidraget till kvävedioxid- och partikelhalter blir därför marginellt och planerad verksamhet bedöms inte att äventyra miljökvalitetsnormerna för kvävedioxidhalter och PM10.

Växt- och djurliv

Planområdet och dess närmaste omgivning innefattar inga skyddsvärda naturtyper. Projektet innebär inga negativa konsekvenser för växt- och djurlivet i området.

Rekreation och friluftsliv

Förslaget innebär ingen förändring för rekreation och friluftsliv i området.

Energiförsörjning

Anläggningen kommer att värmas med fjärrvärme eller bergvärme.

Avfall

Avfallet från Södermalms Trävaru AB består främst av förpackningsmaterial och i mindre utsträckning träspill. Små mängder farligt avfall förväntas uppkomma till exempel i form av batterier och lysrör. Det kommer att förvaras i för ändamålet avsedda kärl i väntan på transport till godkänd behandlingsanläggning.

Skydd mot olyckshändelser

I de nya byggnaderna kommer ett torrsprinklersystem att installeras. Rökförbud och förbud mot öppen låga kommer att råda i trävarulagret. Körvägar inom fastigheten kommer att anordnas och tung trafik kommer att separeras från lätta fordon.

Vid en eventuell brand kan närboende exponeras för brandrök. Risken för brand bedöms dock minska genom den nya anläggningen jämfört med idag i samband med att hanteringen av större volymer brandfarliga varor upphör. Släckvatten vid en eventuell brand avleds till det kommunala dagvattennätet.


Nollalternativ

Nollalternativet antas motsvaras av att befintliga verksamheter blir kvar på fastigheten och att inga byggnader rivs eller tillkommer. Fastigheten är idag avsedd för industriändamål. Art och grad av miljöpåverkan är helt beroende av de verksamheter som bedrivs inom fastigheten.

Förslaget till ny verksamhet bedöms innebära positiva eller oförändrade effekter för miljön i omgivningen jämfört med nollalternativet, det vill säga dagens verksamhet.

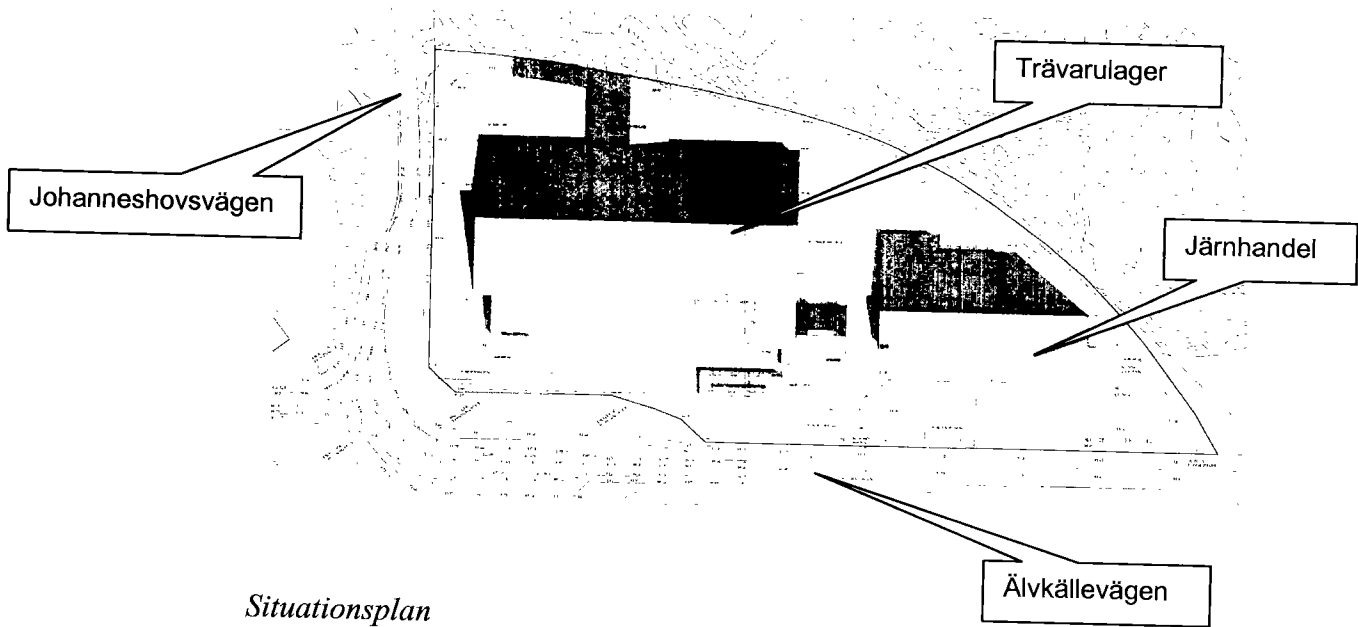
MEDVERKANDE

Planen har upprättats av plansektionen på stadsbyggnadskontorets ytterstadsavdelning.


Bengt Andrén
planchef


Kristina Gustafsson
planarkitekt

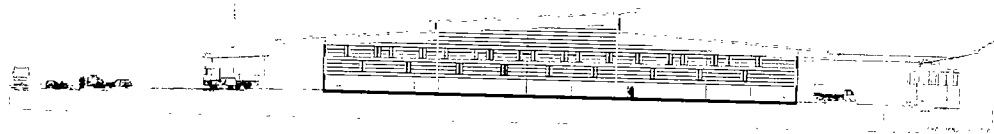
Bilagda illustrationer från Södermalms Trävaru AB genom G. Herkommer Arkitekter AB.



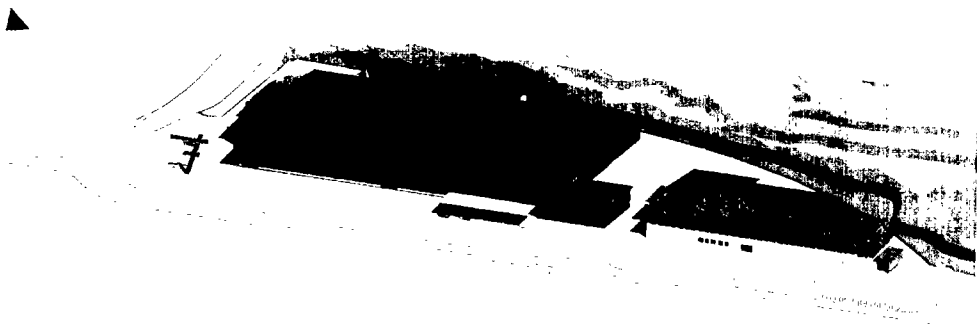
Situationsplan



Fasad mot Johanneshovsvägen



Sektion genom trävarulagret



Axonometri



Fasad mot Älvkällevägen