

Handläggare
Ida Thomasson
Telefon 08-50827483**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Östberga 1:3 i stadsdelen Östberga (partihallsbyggnad med kontorsdel)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

Sammanfattning

Planläggningen syftar till att möjliggöra nybyggnation av logistikhall med kontorsdel inom fastigheten Östberga 1:3. Fastigheten ligger inom Västra Årsta partihandelsområde i Östberga och ägs av Jernhusen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är väl lämpad för föreslagen utveckling och att föreslagen bebyggelse kan provas på platsen. Planläggningen bedöms kunna bidra positivt till partihandelsområdets fortsatta utveckling.

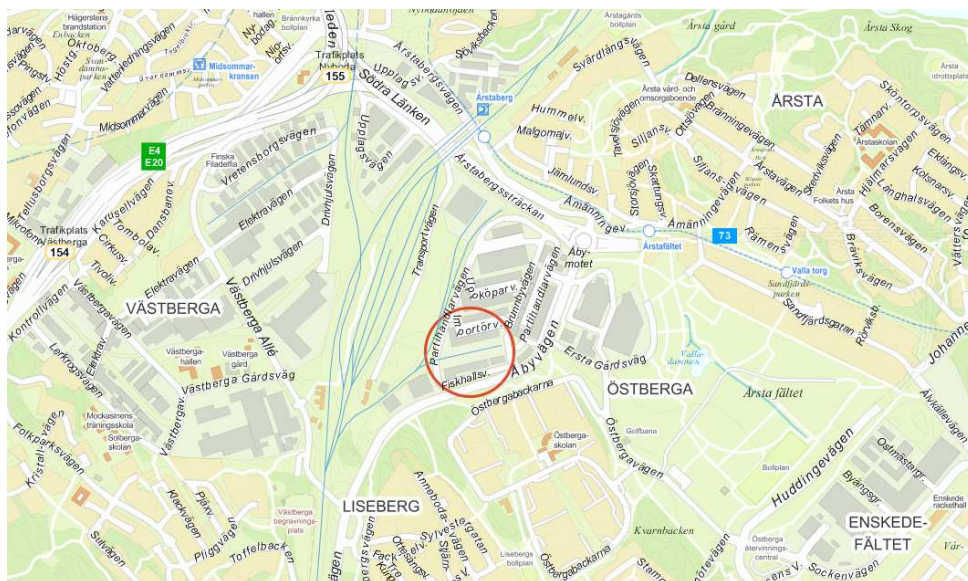
Hur tillkommande bebyggelse anpassas efter partihandelsområdets kulturhistoriska värden kommer studeras i planarbetet. Även hantering av dagvatten och förekommande risker i närområdet kommer att utredas.

Planen avses bedrivas med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret

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



Orienteringskarta med planområdets läge inringat.

UTLÅTANDE

Syfte

Planläggningen syftar till att möjliggöra nybyggnad av logistikhall med kontorsdel inom fastigheten Östberga 1:3. Planläggningen ger förutsättningar för fler arbetsplatser inom Västra Årsta partihandelsområde, bidrar till fler klimatsmarta transporter och bidrar till att verksamheterna inom partihandelsområdet kan fortgå.

Bakgrund

Jernhusen har inkommit med förfrågan om planläggning för att möjliggöra byggnation för logistikbyggnad med kontorsdel inom fastigheten Östberga 1:3. Byggnaden är avsedd att hyras av en aktör inom livsmedels- och restauranggrossistnäringen som idag är verksam i Slakthusområdet. Då Slakthusområdet omvandlas till bostadsområde har företaget behov av ny lokalisering.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar Östberga 1:3 som är lokaliserad i södra delen av Västra Årsta Partihandelsområde. Partihandelsområdet gränsar i norr till Södra Länken och Åby trafikplats, i öster till Åbyvägen och i väster till spårområdet och kombiterminal.

Aktuell fastighet består av spårområde med perrong överbyggd med perrongtak. Fastigheten ligger mellan partihallsbyggnader på västra sidan om Brunnbyvägen. Partihallarna på denna sida av vägen radlar upp sig snett förskjutna mot varandra i nordöstlig-sydvästlig riktning. Entrélägen finns både mot Brunnbyvägen och Partihandlarvägen. Bebyggelsen karaktäriseras av låga varierade byggnader vars gestaltning hålls samman genom att gult tegel

använts på flera fasader. Mot Partihandlarvägen i väster är några av partihallarna påbyggda med fler våningar som i huvudsak innehåller kontorslokaler.

Längs Brunnbyvägens östra sida finns bankkontor, restaurang, kiosk- och försäljningsställen samt hotellverksamhet. I princip hela partihandelsområdet, inklusive aktuell fastighet består av hårdgjorda ytor.

Markägoförhållanden

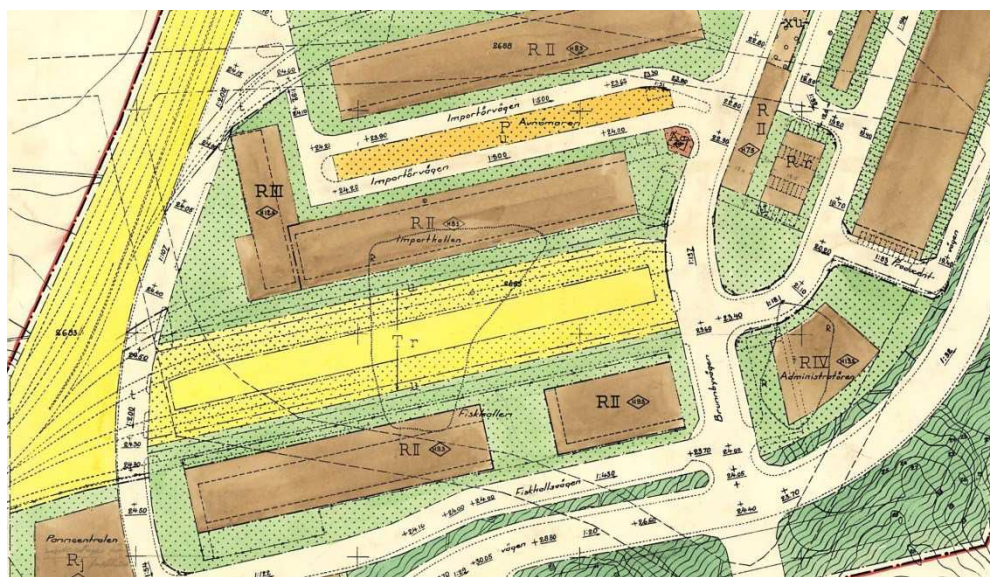
Fastigheten ägs av Jernhusen. Gatorna inom handelsområdet ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen pekar ut området som terminalområde.

Gällande detaljplan

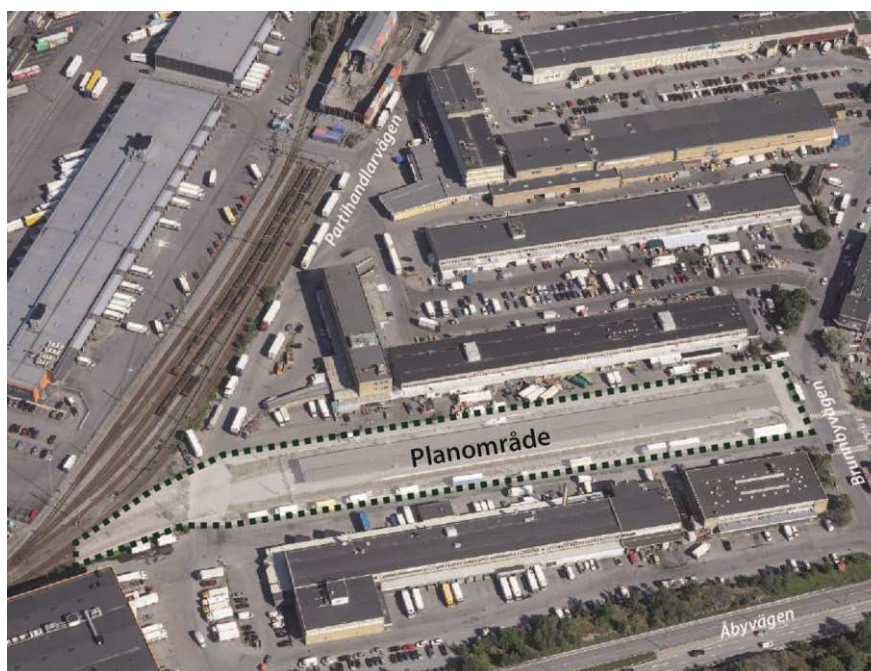
Gällande detaljplan Pl 5810 antogs 8 september 1961. Fastigheten är enligt gällande detaljplan utpekad för trafikändamål. I fastighetsgräns finns område för underjordiska ledningar utpekad.



Utdrag ur gällande plankarta.

Pågående projekt i närområdet

Trafikverket tar fram en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Huddingevägen (väg 226) där staden har deltagit genom stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. I programarbetet för Älvsjö-Örby utreds alternativa sträckningar av Huddingevägen där trafiken, inklusive primärvägen för farligt gods, omlokaliseras och ansluter till Åbyvägen. Troligen kommer fortsatt arbete med ÅVS:en ske genom en fördjupad studie. I denna utredning kommer utvecklingen i programarbetet för Älvsjö- Örby vara en parameter.



Planområdet sett mot norr. Årsta kombiterminal i vänstra delen av bilden.

Planområdets förutsättningar

Befintliga byggnadsverk och verksamheter

Östberga 1:3 består av en uppdelad fastighet där den östra, större delen är ett inhägnat spår- och perrongområde överbyggt med tak medan den västra delen utgörs av impedimentsytor mellan gatumark och spårområde. Tidigare har last- och lossningsverksamhet bedrivits på fastigheten men i takt med förändringar i arbetsmiljölagstiftning och verksamhetsutövning har utomhusverksamheten avstannat och idag används varken spår eller perrong.

Kulturmiljö

Västra Årsta partihandelsområde är utpekat som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt och området har stort samhälls- och stadsbyggnadshistoriskt värde. Byggnaderna norr och söder om perrongområdet, Importhallen 2 och 3 samt Fiskhallen 2 är grönklassade av Stadsmuseet. Grönklassningen innebär ”fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”.

Inom ramen för planarbetet kommer anpassningen till de kulturhistoriska värdena inom området ges särskilt fokus. Viktigt är att tillkommande bebyggelse anpassas till den tydliga planstruktur som finns samt att hänsyn tas till byggnadsskalan i området.



Utdrag ur stadsmuséets klassificering. Den gröna linjen runt området innebär att området är klassat som kulturhistorisk värdefull miljö.



Importhallen 2 och 3 norr om planområdet. Grönklassad byggnad. Foto: RAÄ bebyggelseregistret.



Fiskhallen 2 söder om planområdet. Grönklassad byggnad. Foto: RAA bebyggelseregistret.

Risker och störningar

Markföroreningar

Verksamhet av industriell karaktär och spårtrafik har bedrivits inom området, vilket innebär att det råder en viss risk för markföroreningar.

Dagvatten

Planområdet ingår i tillrinningsområdet för Mälaren-Stockholm som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. En dagvattenutredning kommer att tas fram inom ramen för planarbetet för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte har en negativ inverkan på miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

Farligt gods samt hantering av brandfarliga varor

Åbyvägen ligger ca 100 meter från planområdet och är utpekad som sekundär transportväg för farligt gods.

Intill planområdet ligger rangerbangård och Årsta kombiterminal. I detta område mellanlagras och omlastas farligt gods. I övrigt förekommer högtryckslagrad biogas samt förvaring och hantering av brandfarliga varor i närområdet. Inom ramen för planarbetet kommer en riskinventering att genomföras. Huruvida ytterligare riskutredningar behöver genomföras för att säkerställa markens lämplighet för föreslagen användning beror på inventeringens resultat.

Buller

Föreslagen bebyggelse kan innebära ökad risk för buller från fläktanläggningar från ventilation och kyla. Bebyggelseutformning kan påverka hur mycket buller verksamheten genererar. I planarbetet kommer hänsyn att tas till detta och utformning anpassas för att inte medföra störningar för kringliggande bostadsbebyggelse.

Transporter

Fastigheten ansluter till både Brunnbyvägen och Partihandlarvägen och har möjliga anslutningspunkter åt båda håll. Längs med Brunnbyvägen finns trottoar medan cyklister hänvisas till bilvägarna inom området.

Inom ramen för planarbetet avses dialog tas upp med trafikkontoret för att undersöka möjligheten till förbättringar för gående och cyklande.

Godstransporter som inte använder fossila bränslen är positivt ut miljösynpunkt. Hur klimatsmarta transporter för arbetande och besökande till tillkommande bebyggelse kan uppmuntras genom

fysiska åtgärder, som t.ex. laddstationer för elbilar och cykelparkeringar kommer att undersökas under planarbetet.

Planförslaget

Förslaget innebär inbyggnad av ett av de två stickspår som går in på fastigheten. Spåret byggs över med en lägre byggnadskropp längs hela spårsträckan. Partihallsbyggnaden som ansluter blir högre och bredare. I väster föreslås en högdal där kontorsplatser möjliggörs. Hela byggnaden föreslås underbyggas med källarplan där last- och lossningsfunktioner möjliggörs.

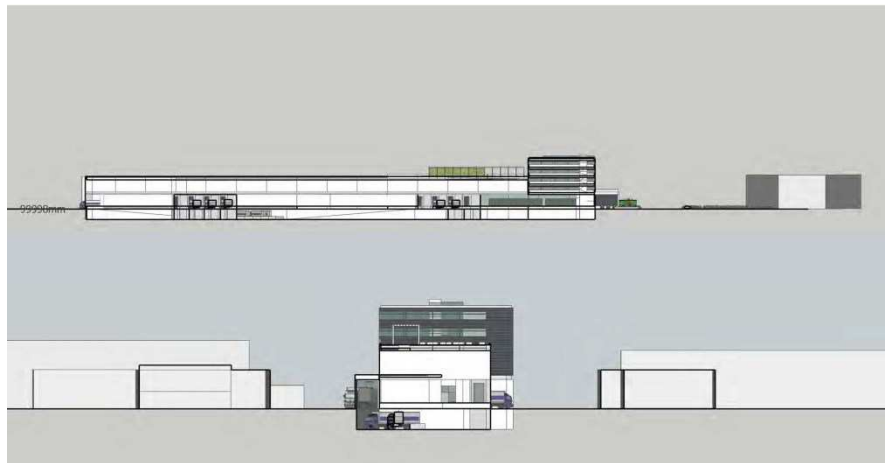


Skiss strukturplan

Entrén föreslås ligga i anslutning till kontorsdelen och parkering för arbetande och besökande ordnas på impedimentsytan mellan gata och spårområde. Last och lossning föreslås på byggnadens samtliga sidor.



Skiss volymsektion



Skiss längs- och tvärsektion

Utformning av tillkommande bebyggelse kommer att bearbetas vidare. Särskild hänsyn behöver tas till byggandens påverkan på stadsbilden och kulturmiljövärdena i området. Byggnadshöjd och organiseringen inom fastigheten kan komma att omarbetas.

Planförslagets konsekvenser

Miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts. Sammantaget bedömer kontoret, utifrån nuvarande kunskapsunderlag att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Underlag till bedömningar i har planarbetet inhämtas från miljöförvaltningen, Stadsmuseet och brandförsvaret.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden är vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, avses ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Planarbetet bekostas av byggaktören genom planavtal.

Tidplan

| | |
|---------------|--------------|
| Start-PM | augusti 2016 |
| Samråd | Q1 2017 |
| Granskning | Q3 2017 |
| Antagande SBN | Q4 2017 |
| Godkänt | |

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen bebyggelse lämpar sig väl på platsen. Verksamheten stämmer överens med inriktningen

för terminalområdet och bidrar till terminalområdets fortlevnad. Tillkommande kontorslokaler innebär ett ökat antal arbetstillfällen i partihandelsområdet. Att använda befintliga spår för godstransporter kan även innebära fler klimatsmarta transporter och minska fossilbränslebehovet.

De frågor som behöver studeras närmare under planprocessen är byggnadens storlek och höjd samt förhållande till omgivningen.

Utredningar som kommer att tas fram inom ramen för planarbetet är:

- Dagvattenutredning
- Riskinventering.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT