

**Handläggare**  
Torbjörn Johansson  
Telefon 08-508 27 352**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av Västberga 1:1 i stadsdelen Västberga (lokaler för verksamheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Fastighetsägaren Fastpartner önskar komplettera existerande bebyggelse inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt det fd spårområdet på Västberga 1:1 inom Västberga industriområde med kontor, verksamheter, logistik för livsmedel och om möjligt viss handel/restaurangändamål.

Planens genomförande möjliggör för nya och befintliga verksamheter i området.

Fastigheterna ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till bolag inom Fastpartner AB koncernen. Fastpartner har meddelats markanvisning för fastigheterna inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete ska påbörjas.

### **Utlåtande**

#### **Bakgrund och syfte**

Detaljplanen avser att möjliggöra komplettering av existerande bebyggelse på fastigheten med kontor, verksamheter, logistik för livsmedel och om möjligt även handel/restaurangändamål inom det område som innefattar fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt det fd spårområdet på Västberga 1:1.

Enligt tidigare genomförd utredning och beslut har konstaterats att spårområdet inte längre behövs. Spårområdet kan därmed bebyggas.

**Stadsbyggnadskontoret**

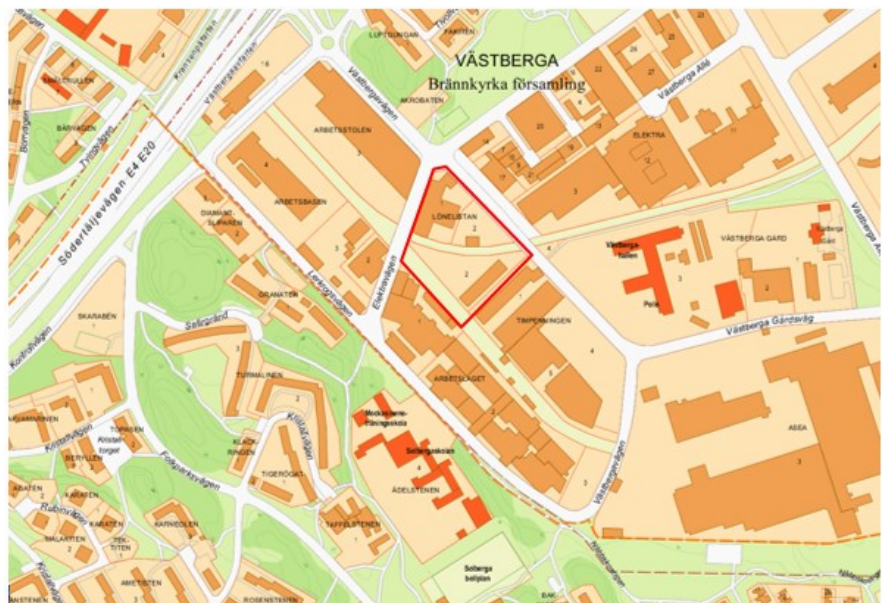
Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Syftet med planen är att bekräfta planområdets och stadsdelens pågående användning som industriområde. Planen ska möjliggöra en utveckling där industrilokaler, kontor och eventuellt anslutande handel och restaurang i mindre skala ska kunna ingå.

Planens genomförande möjliggör för nya och befintliga verksamheter i området.

### Planområdets läge och markägförhållanden

Planområdet ligger inom Västberga industriområde i nära anslutning till E4:an/Södertäljevägen. Området innefattar fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt det fd spårområdet på Västberga 1:1.



Fastigheterna ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till bolag inom koncernen Fastpartner AB. Fastpartner har meddelats markanvisning för fastigheterna inom planområdet.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan anges att Västberga är och ska vara ett verksamhetsområde. Handel ska inte förekomma i Västberga.

I översiktsplanen beskrivs stråket och sambandet mellan Telefonplan och Älvsjö som ”relativt svagt till stor del på grund av E4/E20. Ändrad användning i delar av Västberga och kompletteringsbebyggelse i Solberga förbättrar potentialen för att knyta samman Telefonplan och Älvsjö”.

I det nu utställda samrådsförslaget till ny översiktsplan för Stockholms stad konstateras att Västberga även fortsättningsvis ska vara ett renodlat företagsområde som bidrar till att säkerställa stadens behov av tillgång på industrimark.

### **RUFS 2010**

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.

### **Riksintressen**

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

### **Riktlinjer för Företagsområden**

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

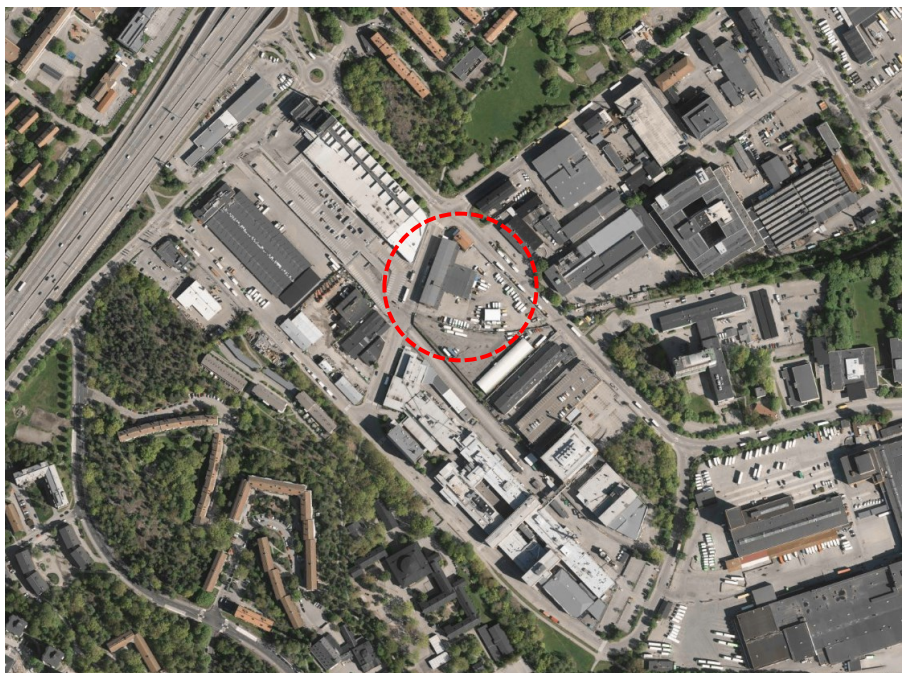
### **Gällande detaljplan**

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 byggandens höjd mm samt spårområde (T). Genomförandetiden har gått ut.

## **Nuvarande förhållanden**

### **Markanvändning**

Delar av planområdet är bebyggt och används till mindre service- och handelsverksamheter. Byggnaderna är av industrikaraktär i olika storlek och har tillkommit flera etapper mellan 1940 och 1970-talet. Största delen av fastigheten består dock av hårdgjorda ytor som används för parkering/uppställning av fordon mm.



*Flygfoto över delar av Västberga industriområde med planområdets läge markerat (källa: Stockholms stad)*

### Kulturmiljö

Tegelbyggnaden på nuvarande fastighet kv Lönelistan 1, med fasad ut mot Elektravägen, är idag av kulturhistorisk värde med grön klassificering enligt Stadsmuseets klassning. Det innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden avses att bevaras.

### Gator och trafik

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

Planområdet angörs från Södertäljevägen med avfart vid Västbergamotet, som ligger mellan området och Telefonplans tunnelbanestation.

Pågående verksamheter genererar hög trafikbelastning varav stor andel tung trafik. Genom området löper ett nu upphävt spårreservat som främst används som tillfart för transporter samt upplag.

Västbergavägen och Elektravägen som omger planområdet är rekommenderade vägar för farligt gods.

### Spårområde

Spårområdets förutsättningar och framtida användning inom planområdet har utretts på uppdrag av exploateringskontoret. Utredningen ledde till beslut att spårområdet inte längre behövs och



kan avvecklas. Det finns därmed inget hinder för att tillåta bebyggelse på spårområdet.

#### Störningar och risker

Till flera verksamheter inom Västberga industriområde, bland annat till Sandviks lokaler söder om planområdet fraktas farligt gods. Inom Sandvik AB:s produktionsanläggning hanteras farliga ämnen i sådan omfattning att anläggningen omfattas av Sevesolagstiftningens lägre kravnivå.

Under granskningen av detaljplan för Arbetsstolen 3 (Coop Forum), som ligger i direkt anslutning till det nu föreslagna planområdet inkom länsstyrelsen med ett yttrande som skarpt och tydligt påpekar de risker som finns i området med anledning av den sevesoklassade verksamheten. En kompletterande riskutredning tas för närvarande fram för Arbetsstolen 3 innan planen kan antas.

Transporter av farligt gods på Elektravägen och Västbergavägen samt till Sandvik AB:s Sevesoklassade verksamhet orsakar sådana risker att länsstyrelsen menar att personintensiv verksamhet, så som exempelvis handel, kan vara olämplig inom området.

Riskbilden kommer att kräva stor hänsyn under planarbetet och en noggrann riskutredning kommer att tas fram under arbetets inledande skede. Det riskutredningen visar och de åtgärder som föreslås kommer att styra planens utformning och vilka användningssätt som är möjliga att föreslå i detta läge.

#### Tekniska frågor

Befintliga byggnader är kopplade till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet.

Fjärrvärme finns i gatorna kring planområdet.

En dagvattenutredning ska tas fram inom planarbetet. Området består redan idag till stor del av hårdgjorda ytor. Mängden dagvatten väntas därmed inte öka inom området. Idag tas dagvatten emot i det allmänna underjordiska ledningsnätet. Vid ombyggnation inom området finns möjlighet att modernisera dagvattenhanteringen inom området och skapa mångfunktionella ytor som kan bromsa riskerna vid skyfall mm.

## Planförslaget

Fastpartner AB önskar förtäta fastigheterna och utveckla områdets användning för verksamheter, kontor och lättare industri.



*Fastpartner AB:s visionsbild över önskad utveckling inom planområdet. Kvarteret sett från korsningen Västbergavägen – Elektravägen.*

Förslaget som ska utredas under planarbetet gäller byggnader i upp till nio våningar ut mot korsningen Västbergavägen-Elektravägen. I korsningen placeras också huvudentrén till kvarteret.

I gatubebyggelsen utreds i första hand möjligheten att lokalisera kontor men även en mindre del handel och restaurangverksamhet kopplad till den industriella verksamhet som bedrivs i området. Utmed Västbergavägen skapas två mindre entréer samt infart för transporter. Längs Elektravägen skapas en utfart samt in- och utfart till parkering.

Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden med långsidan utmed Elektravägen (till vänster i bilden ovan) bevaras, men möjligheterna till att bygga på den med någon våning ska utredas.

Även ytorna inne på det gårdsområde som bildas används till lägre byggnader för lättare industri/verksamheter. Totalt avses ca 14000 m<sup>2</sup> av fastighetens sammanlagda yta om ca 16500 m<sup>2</sup> att bebyggas. Totals skapas ca 35000 m<sup>2</sup> BTA.



*Fastpartner AB:s visionsbild/situationsplan över disposition av planområdet. Pilarna illustrerar tänkta in och utfarter till det nya område som bildas.*

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Behovsbedömning för miljöbedömning enligt miljöbalken har ännu inte slutförts.

I dagsläget har riskfrågorna kring transporter med farligt gods samt pågående riskfylld verksamhet i planområdets närhet identifierats som viktiga frågor att utreda vidare. En detaljerad riskbedömning kommer att tas fram under planarbetets tidiga skede.

Även områdets kulturvärden kommer att studeras under planarbetet. Särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriskt intressanta byggnad som finns inom planområdet.

Dagvattenhantering beaktas och de miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

I det fortsatta planarbetet, innan plansamråd, kommer underlag för behovsbedömning att tas från Storstockholms brandförsvar (SSBF), miljöförvaltningen och Stadsmuseum. Därefter gör stadsbyggnadskontoret en bedömning av om detaljplanens

genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan (PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 §) att en miljöbedömning behöver göras.

Önskad användning sammanfaller med översiktsplanens övergripande intentioner.

### **Planprocess**

Planen hanteras med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

### **Tidplan**

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Plansamråd | kvartal 3 2017        |
| Granskning | kvartal 4/1 2017/2018 |
| Antagande  | kvartal 2 2018        |

### **Kommunalekonomi och genomförande**

Planavtal har tecknats med FastPartner AB.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadens allmänna ställningstagande är att Västberga ska fortsätta utvecklas som ett blandat industri- och verksamhetsområde i enlighet med vad som konstateras i gällande och kommande översiktsplan.

Utökad markanvändning för kontor, verksamheter, logistik för livsmedel och om möjligt viss handel/resturangändamål på fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt det fd spårområdet på Västberga 1:1 bedöms vara lämplig och en ny detaljplan för dessa fastigheter kan upprättas.

### **Särskilt fokus på risker**

Områdets relativa centrala läge i staden gör området attraktivt och intresset för att etablera olika typer av verksamheter har ökat de senaste åren. I området bedrivs ett flertal verksamheter som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet, till exempel Sandviks seveso-anläggning som omfattas av seveso-lagstiftning och ett flertal bensinstationer. Dessa verksamheter kan sammantaget eller enskilt orsaka risker som kan vara svårförenliga med en fortsatt ökad etablering av personintensiva verksamheter.



I detta fall bedömer kontoret att det trots kända risker i området är möjligt att i en planprocess pröva om utökad markanvändning för industri, kontor, livsmedelslogistik och viss handel/restaurangändamål är lämpligt inom aktuella fastigheter. Ställningstagande om lämpliga verksamheter och hur människor och byggnader ska skyddas från befintliga risker måste och kommer att grundas i en noggrant genomförd riskutredning. Under planarbetet kommer även ställning tas till lämpliga byggnadsvolymer och höjder samt hur hänsyn ska tas till den byggnad som omfattas av stadsmuseets klassificering.

För framtiden kan det finnas behov av att staden tar ett samlat grepp om Västberga industriområde och formulerar hur relationen mellan befintliga riskverksamheter och önskemål om nya arbetsplatser etc. kan lösas och hur området lämpligast ska utvecklas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

SLUT