

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

Antagande av förslag till detaljplan för Östberga 1:3 i stadsdelen Östberga (verksamheter och kontor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

SAMMANFATTNING

Jernhusen fastigheter AB vill utveckla sin fastighet Östberga 1:3 inom Årsta partihandelsområde. Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av en logistikhall och kontorsbyggnad samt att säkerställa att bebyggelsen bidrar till att Brunnbyvägens gaturum förstärks. En utveckling av fastigheten enligt planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att partihandelsområde ska bestå och utvecklas.

Planförslaget var på samråd under våren 2017. Efter samrådet justerades förslaget avseende fördelning av volymer. I granskningsförslaget tilläts en del av den högre kontorsvolymen bli 0,5 meter högre medan övriga högdelar sänktes 1,5 meter. Efter samrådet studerades även trafiksituationen, markföroreningar, risk och dagvatten vidare. Användningsbestämmelserna Industri och Kontor ändrades till Verksamhet, Kontor samt Parkering. Efter granskningen, som var runt årsskiftet 2017/2018, har en miljöteknisk markundersökning samt en förtydligande promemoria kring dagvattenhanteringen inom fastigheten tagits fram. Informationen har föranlett tillägg i planbeskrivningen, bland annat har det tydliggjorts vilka föroreningar som hittats och hur dessa ska

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

Bilagor: Planbeskrivning, Plankarta, Granskningsutlåtande GDPR med bilagd sammanfattning av synpunkter vid samråd, Kulturmiljöutredning och analys, Bullerutredning, Dagvattenutredning, Kompletterande PM till dagvattenutredning, Trafikutredning, Riskutredning, Miljöteknisk inventering, Miljöteknisk markundersökning

hanteras. Det har även i planbeskrivningen tydliggjorts att infiltration av dagvatten inte får ske i förorenade massor.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara högre än befintlig bebyggelse vilken kan ha en negativ inverkan på områdets kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret gör dock bedömningen att behovet av att kunna bedriva en effektiv verksamhet och gynna partihandelsområdets fortlevnad är en viktig parameter för att kunna utveckla staden i den inriktning som översiktsplanen avser. Den nya byggnaden med sin högdal mot Brunnbyvägen bedöms därutöver kunna bidra till att gatan upplevs som tryggare och mer befolkad. Genom anläggandet av en ny trottoar skapas förutsättningar för en tryggare trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

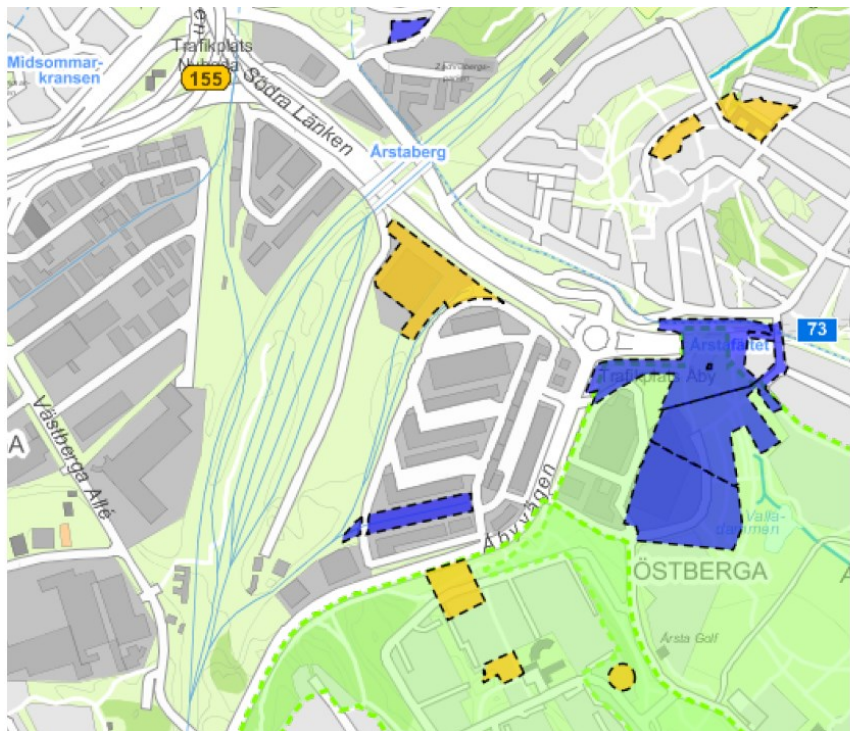
Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av logistikhall och kontorsbyggnad inom Östberga 1:3. Syftet är även att säkerställa att bebyggelsen bidrar till att Brunnbyvägens gaturum förstärks, vilket görs genom att begränsa antal parkeringsplatser i markplan och skapandet av en grön entrézon. Planläggningen ger förutsättningar för fler arbetsplatser inom västra Årsta partihandelsområde samt bidrar till att verksamhetsområdet kan bestå och utvecklas.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar Östberga 1:3 som ligger 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 spårområde och kombiterminal.

Planområdet är ca 1,13 ha stort. Fastigheten ligger mellan hallbyggnader på västra sidan om Brunnbyvägen och består av ett spårområde med perrong och perrongtak samt impedimentsytor.



Karta som visar planområdets avgränsning samt angränsande pågående detaljplaner eller program.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan P1 5810 antogs 8 september 1961. Fastigheten är enligt gällande detaljplan avsedd för trafikändamål. I fastighetsgräns finns reserverat område för underjordiska ledningar.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Planarbetet startades med Stadsbyggnadsnämndens beslut §11 den 18 augusti 2016.

Pågående detaljplaner i området

I närheten av planområdet ligger Östberga där program- och detaljplanearbete pågår. I partihandelsområdets norra del pågår detaljplanearbete för fastigheten Godståget 1. Öster om Åbyvägen ligger Årstafältet där omfattande stadsutveckling pågår.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Jernhusen fastigheter AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut området som terminalområde.

Riksintressen

Planområdet berör Älvsjö Godsbangård som är utpekad som riksintresse för kommunikationer.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Årsta partihandelsområde präglas av en enhetligt planerad bebyggelse där logistikhallar radat upp sig snett förskjutet mot varandra i nord-sydlig riktning mellan Brunnbyvägen och Partihandlarvägen. De snedställda hallbyggnaderna möts i öster upp med bebyggelse längs Brunnbyvägen och Åbyvägen och i väster av spårområde.



Partihandelsområdet sett från väster. Perrong/planområdet till höger i bild (SBK).

Bebyggelsen inom området bildar en sammanhållen miljö genom den låga skalan med platta tak och återhållen fasadgestaltning med hallar i prefabricerade skivmaterial och kontorsbyggnader i stram gul tegelarkitektur. Den rationella planstrukturen i kombination med den låga horisontella siluetten som bryts av genom högre kontorsdelar gör områdets olika funktioner tydligt läsbara. Entrélägen finns både mot Brunnbyvägen och mot Partihandlarvägen. Perrongområdet inom Östberga 1:3 följer orienteringen för intilliggande hallbyggnader.

Kulturmiljö

Stadsmuseet pekar ut västra Årsta partihandelsområde som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt och området har stort samhälls- och stadsbyggnadshistoriskt värde.



Stadsmuseets klassificering av bebyggelsen inom västra Årsta partihandelsområde. Planområdet markerat.

Området är tydligt sammanhållet och en systematiskt utformad anläggning som berättar om 1950-talets modernisering av varuhanteringen i ett växande Stockholm. Hallarna uppfördes under 1960-talet och placerades för att optimera varuhanteringen via den anslutande järnvägen i väster. Det genomtänkta interna vägnätet som löper runt och mellan hallbyggnaderna är karaktäriserande och har sitt ursprung i anläggningens funktion som handels- och logistikområde. Mycket av det kulturhistoriska värdet ligger i det karaktäristiska samspelet mellan funktion och utformning.

Byggnaderna norr och söder om planområdet, 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”.



Importhallen 2 (Stadsmuseet, foto: Johan Stigholt).



Fiskhallen 2 (Stadsmuseet, foto Johan Stigholt).

Trafik och kollektivtrafik

Området ligger i ett trafikintensivt område. Partihandelsområdet ansluter till huvudvägnätet på Åbyvägen vid två korsningspunkter.

Gatunätet inom partihandelsområdet är utformat för att underlätta varuhanteringen inom området. Hallarna omgärdas av kör- och lasttytor och var från början anslutet till järnvägsnätet i väster genom stickspår. Längs Brunnbyvägens östra sida finns parkerings- och angöringsplatser till verksamheterna intill gatan. Lastbilstrafiken inom området är omfattande med stor andel tunga transporter och de flesta obebyggda ytorna används för uppställning och lastning. På flera ställen saknas tydliga gränser mellan gata och kvartersmark vilket gör att vägstrukturen på flera håll är otydlig och kan upplevas som otrygg för oskyddade trafikanter.

Längs med Brunnbyvägens östra sida finns trottoar för gångtrafikanter medan cyklister hänvisas till bilvägarna inom området. Utpekad cykelväg leds över Åbyvägen och in i partihandelsområdet genom en ramp. På västra sidan om Brunnbyvägen är trafikstrukturen otydlig och uppbruten med många infarter. Infarterna kantas av refuger samt på vissa ställen trottoar eller andra större friytor framför byggnader.

Brunnbyvägen trafikeras av busslinje 134 mellan Liljeholmen och Östbergahöjden samt 168 mellan Gullmarsplan och Östbergahöjden. Närmaste busshållplats finns ca 50 meter från planområdet. Årstaberg station med pendeltåg, tvärspårväg och buss ligger ca 1,7 km bort. Från bostadsområdena i Östberga går den genaste vägen till Årstaberg station genom planområdet.

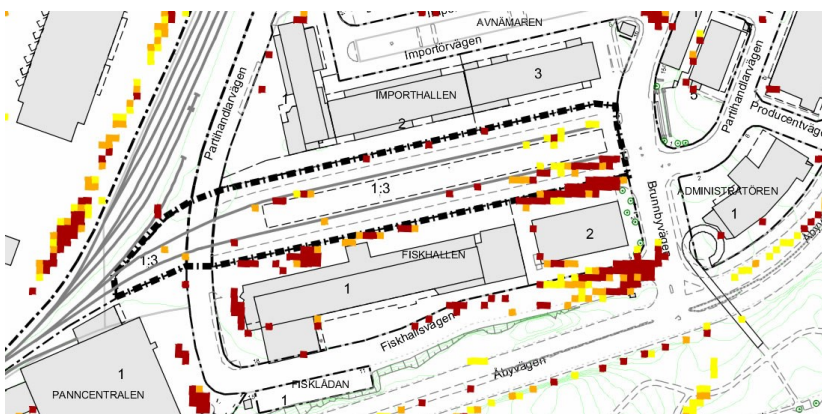
Miljö

Planområdet har inga naturvärden då ytan till stor del är hårdgjord. Markföroreningar har identifierats inom fastigheten.

Vattenfrågor

Området ligger inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken. Grundvattenytan inom fastigheten har mätts i två punkter i fastighetens västra del. Grundvattennivåerna låg i dessa punkter mellan 1,4- 0,92 meter under mark. Det är troligt att detta vatten är kvarvarande vatten från tidigare nederbördstillfällen och inte en egentlig grundvattenyta. Det finns i nuläget ingen uppgift om grundvattennivåer i fastighetens östra delar.

Inom fastigheten finns områden inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett stort regn.



Utdrag ur Stockholms stads skyfallskartering. Utredningsområdet är markerat med svart streckad linje.

Riskfrågor

Vid Fruktståndet 2, cirka 300 meter från planområdet, förekommer hantering av brandfarlig vara. Ingen övrig tillståndspliktig verksamhet förekommer inom 250 meter från Östberga 1:3.

Ca 220 meter väster om planområdet ligger Årsta kombiterminal där transport och omlastning av farligt gods sker. Verksamheten är idag inte klassad som farlig verksamhet. Planförslaget säkerställer markens lämplighet för bebyggelse genom att skyddsbestämmelse anges i planen.

Åbyleden, ca 80 meter söder om fastigheten är av länsstyrelsen utpekad som sekundärled för transport av farligt gods.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Partihandelsområdet och dess trafiksituation kan idag uppfattas som otrygg för oskyddade trafikanter eftersom otydlighet föreligger i hur separationen mellan olika trafikslag ser ut. I planförslaget föreslås att en ny trottoar ska anläggas inom stadens mark, utanför

planområdet. Genom den nya trottoaren säkerställs en tryggare och säkrare gatumiljö. Genom att placera byggnadens huvudentré mot Brunnbyvägen kan detta gaturum stärkas och tryggheten stärkas.

Service, idrott och kultur

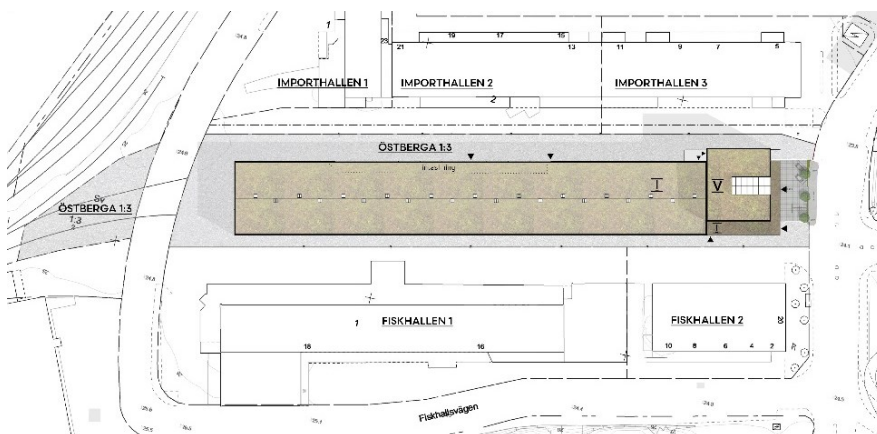
Längs Brunnbyvägen ligger viss kommersiell service i form av mindre butiker, restauranger samt bankkontor.

Teknisk försörjning

Infrastruktur för teknisk försörjning finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

Planförslaget

Planförslaget reglerar markanvändningen verksamheter, kontor samt parkering i garage under mark inom fastigheten. Byggrättens omfattning anges med bestämmelser om högsta höjd och tillåten utbredning. Markens utformning styrs enligt plankartan och områden inom fastigheten ska vara tillgängliga för fördröjningsmagasin och delar av markytan ska utföras genomsläpplig. Plankartan reglerar också att delar av byggnadens tak ska kläs med vegetation eller liknande material. Mot Brunnbyvägen styr plankartan placeringen av utfarter genom införande om utfartsförbud på delar av sträckan.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse (Tengbom)

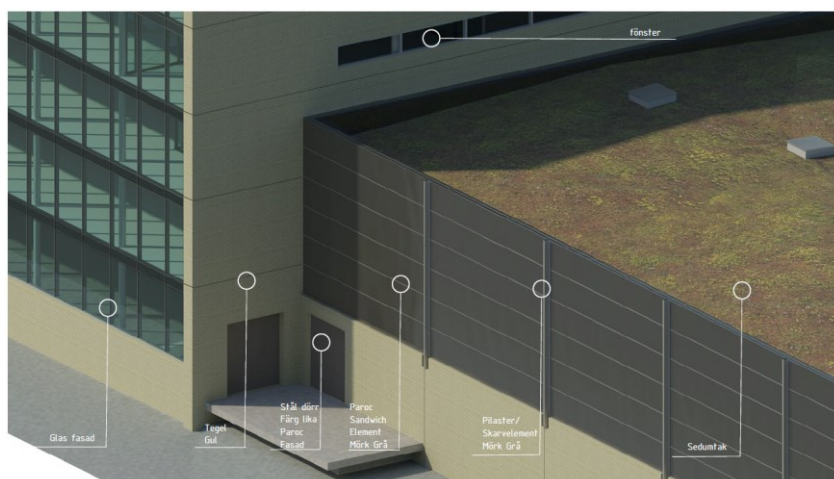
För att säkerställa människors hälsa och säkerhet så införs skyddsbestämmelse om att ventilation inte ska placeras i de delar av byggnaden som vetter mot Partihandelsvägen eller mot Årsta kombiterminal.

Enligt planbestämmelser ska byggnadens utformning knyta an till omgivande bebyggelses karaktärsdrag som har höga kulturhistoriska värden. Med avseende på de kulturhistoriska värdena är utgångspunkten att bebyggelsen utförs med en hög arkitektonisk ambitionsnivå.



Vy med planerad bebyggelse sedd från Brunnbyvägen söderut (fotomontage: Tengbom)

Bestämmelser om att delar av byggnaden ska utföras i tegel och glas finns i plankartan. Den norra fasaden på kontorsbyggnaden ska i huvudsak utföras i genomsiktligt material och fasaden ska till en höjd om minst 2,5 meter utföras i tegel.



Exempel fasadutförning och materialval, fasad mot norr (Tengbom)



Fasadelevation över planerad bebyggelse (Tengbom).

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innebär att fler arbetsplatser möjliggörs inom Årsta partihandelsområde. Partihandelsområdet pekas i översiktsplanen ut som terminalområde vilket ska ges förutsättningar för att kunna utvecklas. Förslaget stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljövärdet i partihandelsområdet ligger särskilt i bebyggelsens historiska funktion som handelsområde och bebyggelsen utmärker sig med sin enhetlig skala och struktur. Den planerade bebyggelsen anknyter till platsen avseende bebyggelsens placering och byggnadskroppens orientering inom fastigheten. Lagerbyggnadens höjd ansluter till intilliggande kontorsbyggnad, belägen norr om planområdet men är högre än intilliggande hallbyggnader. Även den högre kontorsdelen som placeras mot Brunnbyvägen är högre än de äldre byggnaderna i området. Tillkommande bebyggelse blir alltså högre än befintlig och Stadsmuseet har uttryckt en tveksamhet mot den generella höjning av bebyggelsen inom området som planläggningen kan bidra till. Att högdelen placeras mot Brunnbyvägen är ett avbrott mot hur funktioner inom partihandelsområdet traditionellt har orienteras. De flesta kontorsbyggnader är placerade i områdets västra delar.

Föreslagen struktur skapar dock positiva effekter på gatumiljö och trafiksituation längs Brunnbyvägen då kontorsdelen placeras mot den gata där både service och busshållplats ligger. Gatans funktion som primärt stråk genom området tydliggörs därmed. Tillsammans med den nya trottoaren i anslutning till byggnadens entré skapas en tryggare och mer tydlig gatumiljö vilket gör att bättre förutsättningar för oskyddade trafikanter skapas. Den högre halldelen bedöms också nödvändig för att kunna bedriva en effektiv och modern logistikverksamhet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Området används inte av barn. Förslaget med åtgärder för gatumark skapar förutsättningar för en tryggare och säkrare situation för oskyddade trafikanter, däribland barn. Den nya bebyggelsen och den nya entrézonen med delvis uppglasad fasad innebär ett nytt möte mellan logistikhall och gaturum än vad befintlig bebyggelse erbjuder och bedöms kunna bidra positivt till tryggheten i partihandelsområde.

Planområdet ligger intill busshållplats och genom åtgärderna i gatumark bedöms planförslaget gynna jämställdheten eftersom kvinnor traditionellt sett i större utsträckning använder kollektiva färdmedel. Åtgärder i gatumarken kan dessutom bidra till en ökad känsla av trygghet vilket också bedöms gynna jämställdheten då kvinnor oftast känner sig mer otrygga i det offentliga rummet.

Genom att stärka Brunnbyvägen som stråk gynnas även de som genar genom partihandelsområdet på väg till Årstabergs pendeltågsstation.

Trafik och mobilitet

Det ökade antalet tunga fordonsrörelser som föreslagen bebyggelse genererar (ca 40st/dygn) förhåller sig mycket marginellt till den trafik på 20 000 rörelser som idag finns på Åbyvägen. Åbyvägen har idag tillräcklig kapacitet på sträckorna men otillräcklig kapacitet i korsningspunkterna och då speciellt i anslutningen mot Södra Länken och Huddingevägen som blir dimensionerande för framkomligheten.

Den förändrade inriktningen på trafiken från den nya verksamheten, dvs att den nya verksamheten går från att nyttja 24 metersfordon till lättare lastfordon kommer dock att påverka situationen i korsningspunkten mellan Brunnbyvägen och Åbyvägen positivt. Lättare lastfordon innebär minskad tröghet vid start och stopp.

Parkering ska lösas inom fastigheten i huvudsak i underjordiskt garage och endast tillgängliga parkeringar tillåts i marknivå. För arbetsplatser bör minst 0,4 cykelparkeringsplatser/anställd finnas, vilket bedöms kunna lösas inom fastigheten.

Mot Brunnbyvägen kommer en ny trottoar att byggas vilken kommer att tydliggöra rörelsemönster och skapa en tryggare miljö för oskyddade trafikanter.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen bedöms ha en positiv påverkan på den offentliga miljön i parihandelsområdet eftersom en tydlig entrézon skapas mot Brunnbyvägen. Byggnaden ska ansluta till karaktärsdrag i omgivande kvarter och fasaden mot Brunnbyvägen ska i huvudsak utföras i tegel och glas. Tegel är det återkommande materialet inom parihandelsområdet och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Inom planområdet föreslås en rad åtgärder för att säkerställa att stadens åtgärds mål för fördröjning och rening av vatten kan uppnås. Öppna dagvattenlösningar kan förutom fördröjning även bidra till att mer grönska anläggs inom planområdet. Genom att säkerställa att delar av takytan förses med sedum eller annan växtlighet gynnas även den biologiska mångfalden. Mot Brunnbyvägen avses träd och annan växtlighet planteras.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer negativt.

Klimatförändringarna kan i framtiden medföra att det blir ökade nederbörds mängder och fler tillfällen med extrem nederbörd. I samband med nybyggnationen är det därför viktigt att planera för högflödesvägar bort från byggnaden och fastigheten. Vatten som översvämmar rinner naturligt österut, bort från fastigheten. På fastighetens norra och södra sida lutar marken mot lastgatornas centrumlinje med dagvattenbrunnar. Detta medför att det skapas en asfaltsyta som kan tillåta att svämmas över och skapa en tillfällig magasinering, i samband med extrema skyfall. I samband med ombyggnationen kan det vara lämpligt att tillgodose att denna yta

blir så stor som möjligt samt höjdsätta så att vattnet från denna "ränndal" leds mot öster och bort från fastigheten så att byggnaden inte skadas samt att tillgodose att hela lastgatan blir sluttande med ett tillräckligt fall österut ut mot Brunnbyvägen. För att säkerställa att detta görs införs planbestämmelse om höjdsättning av marken i den del av fastigheten som ansluter mot Brunnbyvägen. Varken avrinningsvägarna eller kringliggande bebyggelse bedöms påverkas av planförslaget.

Markföreningar

Inom fastigheten har markföreningar hittats. Markföreningar över mindre känslig markanvändning ska avgränsas och schaktas bort. Eftersom infiltration föreslås inom delar av fastigheten är det viktigt att massor som återförs vid byggnation inte är förorenade då detta riskerar att medföra att ev. föreningar sprids.

Teknisk försörjning

Infrastruktur för teknisk försörjning finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

Planprocess

Process

Planen är framtagen enligt reglerna för standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Planförslaget sändes ut på samråd 2017-02-07 - 2017-03-21. Under samrådet inkom 19 yttranden. Under samrådet hölls öppet hus i Tekniska nämndhuset. Inga personer dök upp.

Granskning av planen skedde 2017-11-29-2018-01-03. Under granskningen inkom 13 yttranden.

Efter granskningen har planbeskrivningen uppdaterats med tydliggörande kring hantering av förorenade massor samt förtydligande kring tänkt utformning och användning av fastighetens yta väster om Partihandlarvägen. Ändringarna är av sådan karaktär att förslaget inte bedöms granskas på nytt.

Samlade synpunkter

I huvudsak har remissinstanser varit positiva till förslaget. Synpunkter i sak relaterade till miljö kvalitetsnormer för vatten, översvämningsrisk, trafiksäkerhet och trafiksituation, markföreningar samt gestaltning och kulturmiljö inkom under samrådet.

Förslaget ändrades på följande sätt efter samråd:

- Användningsbestämmelse ändras från industri till verksamheter för en mer ändamålsenlig användning.
- Planbestämmelser som säkerställer dagvattenhanteringen samt reducerar översvämningsrisken infördes på plankartan.
- Planbeskrivningen samt genomförd dagvattenutredning uppdaterades med ett tydliggörande av föreslagen hantering av dagvatten och dess konsekvenser på miljökvalitetsnormerna för Årstaviken.
- Genomförd riskutredning uppdaterades och riskreducerande planbestämmelser infördes i plankartan.
- En gatusektion för Brunnbyvägen lades till i planbeskrivningen.
- Föroreningssituationen inom fastigheten tydliggjordes i planbeskrivningen.
- Gestaltningen bearbetades och bestämmelser kring utformning justerades. Planbeskrivningen kompletterades med nya och mer utförliga illustrationer.
- Planförslagets påverkan på trafiksituationen i området tydliggjordes i planhandlingarna.
- Övriga redaktionella ändringar med avseende på förändrade förutsättningar gjordes i planbeskrivningen.

Under granskningen inkom synpunkter på förändringen av användningsbestämmelse, önskan om tydliggörande av hur markytor inom planområdet avses användas samt frågor om översvämningsrisk. I övrigt kvarstod frågor kring hantering av markföroreningar, antal utfarter samt höjden och volymen på byggnaden.

Efter granskning har en miljöteknisk utredning samt ett PM avseende dagvattenhanteringen tagits fram. Informationen har föranlett tillägg i planbeskrivningen, bland annat har det i planhandlingen tydliggjorts vilka föroreningar som hittats och hur dessa ska hanteras. Det har även i planbeskrivningen tydliggjorts att infiltration av dagvatten inte får ske i förorenade massor.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvar och har samråtts med länsstyrelsen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positiv till att en ny logisk- och kontorsbyggnad uppförs inom Årsta partihandelsområde. Den nya bebyggelsen skapar förutsättningar för att partihandelsområdet kan bestå och utvecklas vidare, vilket överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara högre än befintlig bebyggelse vilken kan ha en negativ inverkan på områdets kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret gör dock bedömningen att behovet av att kunna bedriva en effektiv verksamhet och gynna partihandelsområdets fortlevnad är en viktig parameter för att kunna utveckla staden i den inriktning som översiktsplanen avser. Den nya byggnaden med sin högdal mot Brunnbyvägen bedöms därutöver kunna bidra till att gatan upplevs som tryggare och mer befolkad. Genom anläggandet av en ny trottoar skapas förutsättningar för en tryggare trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

Antalet utfarter är oförändrat mot dagens vilket motiveras med att kringliggande lastgator används av fastigheterna intill och behövs för att kunna använda den långsmala fastigheten.

Synpunkter om planförslagets utformning och genomförande har åtgärdats i den omfattning kontoret bedömt vara nödvändigt och lämpligt.

Stadsbyggnadskontoret förslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

SLUT