

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för Östberga 1:3 i stadsdelen**

### **Östberga i Stockholm Dp 2016-08211**

#### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
<b>Samråd .....</b>	<b>2</b>
<b>Granskning .....</b>	<b>6</b>
Remissinstanser .....	6
Övriga.....	8
<b>Efter granskning.....</b>	<b>8</b>
<b>Synpunkter under samråd och granskning som inte tillgodosetts ....</b>	<b>9</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>13</b>

#### **Sammanfattning**

Jernhusen önskar utveckla deras fastighet och omvandla befintligt spårområde i Årsta partihandelsområde. En logistik- och kontorsbyggnad planeras på fastigheten 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.

Planförslaget sändes ut på samråd 2017-02-07 - 2017-03-21. Under samrådet inkom 19 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker förslaget men framförde synpunkter i sak. Framförallt rörde synpunkterna dagvattenhantering kopplat till MKN för Årstaviken, översvämningsrisker, risker kopplade till intilliggande kombiterminal, förekomst av markföroreningar arkitektonisk kvalitet och utformning samt anpassning till kulturmiljövärden. Synpunkter rörde också trafiksituationen i området.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Kontorets sammanfattande bedömning var att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras i det fortsatta arbetet.

Efter samrådet justerades användningsbestämmelsen för att bättre överensstämma med planens syfte samt kringliggande markanvändning.

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

De flesta remissinstanser och sakägare tillstyrkte planförslaget. Under granskningen inkom dock synpunkter på förändringen av användningsbestämmelse samt kvarstod frågor kring markföreningar, antal utfarter, säkerställande av cykelplatser, påverkan på kulturhistoriska värden samt önskan om tydliggörande av hur markytor inom planområdet avses användas. Även synpunkter på översvämningshantering inkom under granskning.

Med anledning inkomna granskningsyttranden har en miljöteknisk markundersökning samt en förtydligande PM kring dagvattenhantering tagits fram efter granskningen.

Inkomna synpunkter föranleder följande revideringar av planförslaget:

- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring markföreningar, grundvattennivåer, dagvattenhantering samt användning av marken inom området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny 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.

### **Samråd**

Planförslaget sändes ut på samråd 2017-02-07 - 2017-03-21.

Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i tisdagen den 7 februari 2017. Samrådsmöte hölls 2017-02-22

i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan. Inga personer dök upp.

### Synpunkter under samråd

Under samrådet inkom 19 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstryker planförslaget, men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering kopplat till både miljökvalitetsnormer för vatten och översvämningsrisk, eventuellt markföroreningar, antal utfarter, risker kopplade till den närliggande kombiterminalen samt kulturhistoriska värden kopplat till bland annat gestaltning och höjd på bebyggelsen. Endast en sakägare har framför synpunkter och uttrycker framförallt en oro för en försämrad trafiksituation i anslutning till planområdet. Alla synpunkter samt stadsbyggnadskontorets ställningstaganden finns i bilagan *Sammanställning- remissvar och synpunkter vid samråd*.

### Efter samråd

Mellan samråd och granskning har inkomna synpunkter hanterats. Nedan följer en förteckning över vilka utredningar som tagits fram eller reviderats efter samråd samt en redovisning av hur inkomna synpunkter behandlats och eventuella ändringar synpunkterna lett fram till.

#### Utredningar som tillkommit eller uppdaterats efter samråd

- Dagvattenutredning, reviderad 2017-09-07
- Riskbedömning, reviderad 2017-06-09
- Trafikutredning, framtagen 2017-08-31
- PM Miljöteknisk inventering, 2002-11-07

#### Frågor som studerats vidare och där ändringar gjorts

##### *Dagvattenhantering*

Under samrådet inkom Länsstyrelsen med synpunkter på att det behöver säkerställas att planförslaget inte har en negativ påverkan på Årstavikens miljökvalitetsnormer. För att tydliggöra detta uppdaterades dagvattenutredningen och tydligare redovisning av påverkan på Årstaviken infördes i planbeskrivningen. För att säkerställa hanteringen uppdaterades även plankartan med bestämmelser kopplade till dagvattenhantering. Bland annat säkerställs yta avsedd för dagvattenmagasin.

##### *Översvämningsrisk*

Länsstyrelsen tog i sitt yttrande upp att staden inför granskning behöver visa hur risken vid en översvämning minimeras. För att

säkerställa att riskerna vid ett kraftigt regn infördes höjdsättning i plankartan.

#### *Risker förknippade med Årsta kombiterminal*

Efter samrådet genomfördes en fördjupad undersökning kring riskerna förknippade med Årsta kombiterminal. Utredningen resulterade i att plankartan kompletterades med skyddsbestämmelser för att säkerställa att planförslaget blir lämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

#### *Förekomst av markföroreningar*

Inför granskning bifogades ytterligare material kring sannolikheten för markföroreningar inom fastigheten. Planbeskrivningen förtydligades med information om hantering av ev. föroreningar.

#### *Gestaltning*

Efter samrådet tydliggjordes ambitionsnivån för gestaltningen av bebyggelsen. Förslaget vidarebearbetades och i granskningsförslaget säkerställs bland annat att större delen av kontorsbyggnadens fasad ska utföras genomsläppligt material, exempelvis glas. Även hur stor del av sockelvåningen som ska utföras i tegel regleras i plankartan.

#### *Användningsbestämmelser*

Efter samrådet ändrades användningsbestämmelsen inom området från Industri (J) och kontor (K) till verksamheter (Z) och kontor (K). Ändringen gjordes för att användningen bättre skulle stämma överens med planens syfte samt ligga i linje med användningen i partihandelsområdet i stort. För att möjliggöra en framtida 3d fastighetsbildning för underjordiskt garage infördes användningsbestämmelse för parkeringsändamål.

Efter samrådet meddelade Ellevio att något behov för område för ny teknisk anläggning inte krävs inom planområdet. Markanvändningsområde för detta ändamål för detta togs därför bort.

#### *Genomförandefrågor*

Mellan samråd och granskning hanterades även synpunkter kopplade till genomförandet av planen så som avtal och upphävande av befintliga servitut. Information om detta lades till i planbeskrivningen för att säkerställa intilliggande fastighetsägares intressen.

Frågor som studerats vidare men där ändringar inte gjorts

#### *Antal utfarter*

Under samrådet inkom synpunkter på antalet utfarter. Fastigheten har idag flera in- och utfarter. Dessa används delvis av kringliggande fastigheter. För att inte försvåra åtkomst för befintliga fastigheter samt för att möjliggöra ett effektivt utnyttjande av den långsmala fastigheten är antalet utfarter oförändrat i granskningsförslaget. För att säkerställa trafiksäkerheten i området reglerar exploateringsavtalet att byggaktören ska anlägga en ny trottoar intill planområdet, mot Brunnbyvägen.

#### *Omfattning, höjd och byggnadsvolym*

Stadsmuseet ställer sig kritiska till den generella höjningen inom partihandelsområdet som planförslaget möjliggör. Stadsmuseet ställer sig också tveksam till att förlägga högdelen mot Brunnbyvägen eftersom högdelarna inom området generellt sett ligger i väster. Traditionellt inom partihallsområdet har högdelar och kontorsfunktioner placerats i västra delen av området.

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning efter samrådet**

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet studerades följande frågor vidare:

- Dagvattenhanteringen gällande framför allt rening av dagvatten för att säkerhetsställa att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten inte försämrats
- Hur översvämningsrisken kan minska och vilken påverkan ett förändrat klimat kan ha på de geotekniska förhållandena
- Riskerna från kombiterminalen

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 införs på plankartan
- Planbeskrivningen samt genomförd dagvattenutredning tydliggör föreslagen hantering och dess konsekvenser på miljö kvalitetsnormerna för Årstaviken
- Genomförd riskutredning uppdaterades och riskreducerande planbestämmelser införs i plankartan

- En gatusektion för Brunnbyvägen lades till i planbeskrivningen
- Föroreningssituationen inom fastigheten tydliggjordes i planbeskrivningen
- Gestaltningen bearbetas och bestämmelser kring utformning justeras. Planbeskrivningen kompletteras med nya och mer utförliga illustrationer
- Planförslagets påverkan på trafiksituationen i området tydliggörs i planhandlingarna
- Övriga redaktionella ändringar med avseende på förändrade förutsättningar görs i planbeskrivningen

### Granskning

Det bearbetade förslaget till detaljplan skickades ut för granskning under perioden 2017-11-29 – 2018-01-03. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

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. Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### Remissinstanser

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att synpunkterna vad gäller markföroreningar från samrådsskedet inte är bemötta till granskningsskedet.

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa. Det är av vikt att i planskedet utreda och klargöra att planområdet är lämpligt att använda så som planen föreslår. I den nu aktuella planen behöver därför risken för markföroreningar utredas och eventuella behov att sanera marken redovisas, för att inte riskera människors hälsa.

Vidare anser Länsstyrelsen att planen har bearbetats så att den, med föreslagen dagvattenhantering, inte försvårar att miljökvalitetsnormerna (MKN) kan följas i Årstaviken.

Dagvattenutredningen (HIFAB rev 2017-09-07) visar på ett tydligt sätt sambanden mellan föroreningsflöden i planområdet och påverkansgraden på vattenstatus i Årstaviken.

Efterrening är nödvändig efter takavrinning och fördröjning i markbaserade fördröjningsmagasin för att inte riskera försämrad vattenstatus. De av dagvattenutredningen föreslagna reducerande och renande åtgärderna är därför nödvändiga för att planens exploatering inte ska försvåra att miljö kvalitetsnormerna kan följas i Årstaviken. Ovanstående åtgärder har till största delen säkrats med planbestämmelser i plankartan. Avgörande för fullgod funktion av de valda dagvattenåtgärderna är adekvat skötsel och underhåll. Ansvar för detta bör regleras i exploateringsavtal.

För att de föreslagna markbaserade fördröjningsåtgärderna ska fungera, är det av vikt att grundvattennivån inte ligger i jämnhöjd med eller högre än fördröjningsmagasinens volymer. I planhandlingarna saknas uppgifter som kan styrka detta, men Länsstyrelsen förutsätter att så är fallet.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad  
Inget att erinra.

#### Stadsmuseet

Anser att logistikhallen utgör en avvikande höjning av bebyggelsen i området vilket Stadsmuseet ställer sig tveksamma till. De ser det som särskilt olämpligt att högdelen hamnar i öster, då detta avviker från områdets gängse struktur och kan göra att byggnaden framträda avvikande.

#### Trafikkontoret

Anser att planen innehåller för många utfarter och att dessa bör begränsas. Trafikkontoret anser att planen bör ställa krav på antal cykelplatser. Kontoret anser vidare att befintliga spår över allmän mark ska rivas. De kommenterar att användningsbestämmelse K även anges på ytan öster och Partihandlarvägen, trots att ingen kontorsbebyggelse planeras i detta läge.

#### Trafikverket

Önskar en tydligare redovisning av hur den del av fastigheten som ligger väster om Partihandlarvägen avses användas. I övrigt inget att erinra mot förslaget.

#### Luftfartsverket

Inget att erinra.

Försvarsmakten  
Inget att erinra.

Stockholm vatten och avfall  
Inget ytterligare att anföra ur VA-teknisk synpunkt.

Stockholm Business Region  
Ser positivt på de utvecklade möjligheterna till industri, logistik och kontor som planen ger upphov till. Anser att användningen verksamheter kan ha en negativ påverkan på områdets utveckling på lång sikt.

Storstockholms brandförsvär  
Inget att erinra.

Swedavia  
Swedavia Bromma Stockholm Airport konstaterar att det aktuella området ligger utanför flygplatsens influensområde både avseende flyghinder och buller, och har därmed inget att erinra.

### **Övriga**

Samarbetsnämnden i Årsta partihallar, Partihandlarvägen 12 C  
Anser att projektet bekräftar områdets status, inriktning och fortlevnad, vilket är positivt för områdets aktörer. Ställer sig tveksamma till vald markanvändning och anser att en så bred användning som möjligt ska möjliggöras för att områdets utveckling på lång sikt.

Vidare anser samarbetsnämnden att mer ingående trafikstudier bör utföras där även omkringliggande exploateringsprojekt inkluderas.

Trädgårdshallen i Stockholm ekonomisk förening, Producenten 1  
Anser att projektet är bra och stärker området i enlighet med dess verksamhetsinriktning enligt beslutad översiktsplan.  
Ifrågasätter ett sänkande av Brunnbyvägen då vatten idag rinner ner mot deras fastighet. Vill istället att översvämningsyta anläggs väster om fastigheten.

### **Efter granskning**

Med anledning av Länsstyrelsens yttrande har en miljöteknisk utredning samt ett PM avseende dagvattenhanteringen tagits fram



efter granskning. Detta har föranlett följande tillägg till planbeskrivningen.

På s. 7 under rubriken ”Förutsättningar – Hydrologiska förutsättningar”.

- Tydliggörande kring grundvattennivåer.

På s. 13 under rubriken ”Förutsättningar- Störningar och risker- Förorenad mark”.

- Tydliggörande av vilka föreningar som hittats samt hur dessa ska hanteras.

På s. 19 under rubriken ”Planförslag- ”Teknisk försörjning- Dagvattenhantering”

- Beskrivning av att infiltration inte får ske i förorenade massor.

På s. 32 under ”Konsekvenser - Störningar och risker- Markföroreningar”

- Beskrivning kring hantering av markföroreningar.

Med anledning av Trafikkontoret och Trafikförvaltningens yttrande har planbeskrivningen därutöver kompletterats med information om att ytan mellan Partihandlarvägen och spårområdet inte avses bebyggas. I övrigt vidarebefordras inkomna synpunkter kring befintliga spår och bebyggelse i anslutning till allmän mark till fastighetsägaren.

### **Synpunkter under samråd och granskning som inte tillgodosetts**

- Justering av användningsbestämmelse
- Justering av antal utfarter
- Sänkning av byggnaden och ändring i volymstruktur
- Övergripande trafikutredning
- Sänkning av Brunnbyvägen (sänkning av Brunnbyvägen är inte aktuellt i föreliggande planförslag)

Nedan ges svar på de synpunkter som inte kunnat tillgodoses samt stadsbyggnadskontorets ställningstagande för varje ämnesområde.

### Användningsbestämmelse

Under granskningen inkom synpunkter på att användningsbestämmelsen ändrats mellan samråd och granskning. Några remissinstanser önskar hellre se att användningen industri ligger kvar.

Ändringen har gjorts med anledning av pågående och kommande verksamheter inom och runt omkring planen. Idag är partihandelsområdet huvudsak planlagt för handelsändamål. Verksamheter är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Bland annat ingår olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor. Inom bestämmelsen Industri ryms även användningar med stor omgivningspåverkan, tex. stenkrossanläggning eller annan tung industri.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen bestämmelse överensstämmer med föreslagen verksamhet inom planområdet samt skapar förutsättningar för en långsiktig utveckling av partihandelsområdet.

### Markföroreningar

Länsstyrelsen anger i sitt granskningsyttrande att planen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Efter granskning har en miljöteknisk markundersökning genomförts inom planområdet. Provtagning visar att föroreningar förekommer i mindre utsträckning på fastigheten. Genomförd miljöteknisk markundersökning redovisar hur masshantering ska ske. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att förorenad mark finns samt att massor med föroreningsnivåer över mindre känslig markanvändning (MKM) ska schaktas bort. Planhandlingen har även kompletterats med information om att infiltration inte får ske i förorenade massor.

Marksaneringsåtgärderna är okomplicerade och åtgärderna omfattas av krav på anmälan enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Det innebär att tillsynsmyndigheten, Stockholms miljöförvaltning, ska godkänna

anmälan innan åtgärderna får påbörjas.

Anmälan ska bland annat innehålla en beskrivning av hur saneringen kan gå till, en bedömning av spridningsriskerna och redovisning av hur eventuell spridning ska förhindras. Hanteringen av massorna följs därmed upp i efterföljande miljöbalksprövning och genomförda utredningar inom planprocessen bedöms tillräckliga för att klargöra markens lämplighet för ändamålet.

#### Byggnadens höjd och volym

Stadsmuseet är i sitt granskningsyttrande fortsatt tveksamma till den volym och höjd som planförslaget innebär. Kontoret tar till sig Stadsmuseets synpunkter om volym och placering av kontorsdel men gör bedömningen föreslagen volym är acceptabel och välmotiverad på platsen.

I översiktsplanen framgår att verksamhetsområdet Årsta partihallar ska bestå samt att företagen bland annat behöver ges långsiktiga förutsättningar att kunna verka. Partihandelsområdet tillkom under en annan tid och dagens krav på varuhantering, med dagens större containers och behov av kylanläggningar krävs generellt sett mer utrymmen och en större magasindels anses därmed välmotiverat. Den högre kontorsdelen mot Brunnbyvägen bedöms kunna utgöra ett positivt tillskott till hela partihandelsområdet då den kan hjälpa till att befolka Brunnbyvägen. Gatan kantas idag av mindre butiker och verksamheter och busshållplatser och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det är lämpligt att förlägga ytterligare publika delar av tillkommande verksamheter mot detta stråk. På så sätt skapas en tydlighet och orienterbarheten inom området kan stärkas.

#### Antal utfarter

Trafikkontoret har meddelat att de anser att antalet utfarter från fastigheten är för många.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att antal föreslagna utfarter är nödvändiga för att kunna nyttja och bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt.

Trafiksäkerheten i området är generellt sett låg och gatustrukturen otydlig. Byggaktören ska iordningställa trottoaren mot Brunnbyvägen så att tydlighet skapas och trygghet främjas. Mot Brunnbyvägen begränsas antalet utfarter genom utfartsförbud på större delen av sträckan. För att inte skapa olägenhet för kringliggande fastigheter samt för att säkerställa användningen av logistikhallen så tillåts två utfarter mot Brunnbyvägen och två utfarter mot Partihandlarvägen. I huvudsak är utfartssituationen därmed densamma som i nuläget.

Med föreslagen gatuutformning bedöms därmed en acceptabel situation skapas för oskyddade trafikanter samtidigt som fastigheten kan nyttjas och Brunnbyvägen som huvudstråk genom området stärks.

Trafikkontoret har tidigare meddelat att en översyn pågår av trafiksituationen i området och Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen utformning inte omöjliggör ev. framtida åtgärder längs gatan.

#### Övergripande trafikutredning

Under granskning efterfrågades en övergripande trafikutredning där kringliggande exploateringsprojekt inkluderas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en sådan trafikutredning inte är nödvändig för att kunna bedöma föreslagen bebyggelses lämplighet på platsen och den trafikutredning som tagits fram inom ramen för planarbetet framgår att planens genomförande kommer att ge en liten påverkan på omgivande trafiknät.

Stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar inkomna synpunkter kring trafiksituationen i stort och efterfrågan på övergripande trafikutredning till trafikkontoret/berörda.

#### Sänkning av Brunnbyvägen och översvämningsrisk

En granne uttrycker i ett yttrande att Brunnbyvägen genom planförslaget sänks för att bättre kunna omhänderta vatten vid ett 100års-regn. Någon sänkning av Brunnbyvägen är inte aktuell, däremot säkerställs genom höjdsättning i planen att vatten inte stängs in på fastigheten Östberga 1:3 vid ett större regn.

Den övergripande skyfallsmodellering som finns visar att dagvattenbrunnarna längs lastgatorna på norra och södra sidan av fastigheten riskerar att översvämmas vid ett skyfall. Alldeles i planområdets sydöstra del indikeras att vatten riskerar att bli stående då en mindre höjdrygg mot Brunnbyvägen stänger av vattnets naturliga avrinningsväg österut. De områden som riskerar att översvämmas är dock inte omfattande.

Genom att i planen ange en höjd vid anslutning mot Brunnbyvägen säkerställs att vatten inte riskerar att skada befintlig och kommande bebyggelse i områdets direkta närhet. Eftersom lastgatorna är utformade med fall som en svagt sluttande rännal, mot dagvattenbrunnarna i mitten finns det förutsättningar att där skapa en tillfällig magasineringsyta i detta område innan vattnet rinner vidare ut på Brunnbyvägen.

Enligt miljöförvaltningens flödeskartor rinner vattnet vid ett stort regn österut längs Partihandlarvägen även idag. Både flöden och djup på vattnet som rinner längs denna gata är enligt karteringen små. Flödet ligger mellan 10-50 l/s/m, vilket är det lägsta flödet karteringen redovisar och djupet ligger mellan 0,1-0,3 meter, också de lägsta nivåer som kartan redovisar. Eftersom det rör sig om små flöden och med anledning av att fördröjningsåtgärderna inom fastigheten Östberga 1:3 ökar i samband med planläggning bedöms planläggningen inte innebära någon försämring för kringliggande fastigheter.

Att leda vatten västerut som yttrandet förordar är inte realistiskt då detta skulle innebära att hela höjdsättningen av fastigheten skulle behöva förändras. Detta skulle i sin tur kunna påverka kringliggande fastigheters förutsättningar att kunna använda de gemensamma lastgatorna.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Utifrån inkomna synpunkter har en huvudsaklig intressekonflikt mellan att bevara områdets kulturhistoriska värden samt intresset att kunna bedriva en effektiv och modern verksamhet inom planområdet identifierats. En annan intressekonflikt som identifierats är en önskan om ett minskat antal utfarter samt ett behov av att kunna använda och bebygga den långsmala fastigheten på ett yteffektivt sätt.

Stadsbyggnadskontoret är positiv till att en ny logistik- 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 och avvägningar mellan de kulturhistoriska värdena och möjligheten att kunna bedriva effektiv verksamhet inom partihandelsområdet har gjorts. Den nya byggnaden med sin högdal mot Brunnbyvägen bedöms kunna bidra till att gatan upplevs som tryggare och genom anläggandet av en ny trottoar skapas förutsättningar för en säkrare 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 på ett effektivt sätt.

Synpunkter om planförslagets utformning och genomförande har åtgärdats i den omfattning kontoret bedömt vara nödvändigt och lämpligt i syfte att marken ifråga ska bli lämplig för sitt ändamål.

I den sammanvägda bedömningen av inkomna synpunkter bedömer stadsbyggnadskontoret att planens konsekvenser inte är större än att de uppvägs av intresset av att nya verksamheter och arbetsplatser skapas i partihandelsområdet samt att Brunnbyvägen som huvudstråk stärks.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson  
planchef

Ida Thomasson  
stadsplanerare