

Samrådsredogörelse Detaljplan för Lönelistan 1 i stadsdelen Västberga, Dp 2015–17247

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	3
Inkomna synpunkter	4
Statliga och regionala myndigheter och förbund	4
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	10
Övriga remissinstanser	13
Sakägare enligt fastighetsförteckning	18
Övriga, ej sakägare	19
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	19
Föreslagna förändringar	20

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra förtätning och utveckling inom en del av Västbergas industriområde för främst utrymmeskrävande verksamheter inom exempelvis logistik och kontor. Planen möjliggör även sådan kringverksamhet som kan behövas för verksamheterna så som viss handel, restaurang mm. Ett parkeringshus inryms också i kvarteret.

Planförslaget sändes ut på samråd 2018-04-24 - 2018-06-05. Under samrådet inkom 15 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller områdets gestaltning samt områdets riskutsatta läge och hur detta hanteras i planen.

Områdets primära funktion är att möjliggöra för den typ av serviceverksamhet som tjänar staden och dess invånare. Den utveckling staden ser för Västberga innebär också att inslaget av

kontor kommer att öka. Sammantaget konstateras att människor kommer att röra sig i området, framförallt dagtid. Västberga bör därför betraktas som del i en levande stadsmiljö vilket motiverar högt ställda krav på bland annat gestaltningen av ny bebyggelse.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Gestaltning
- Riskhantering

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Nytt utformningsförslag utifrån inkomna synpunkter arbetas fram, med fokus på gestaltning. Utformningsförslaget för kvarteret ska förhålla sig bättre till befintlig bebyggelse, skala, material- och kulörval. Bottenvåningarna ska öppna upp mot gaturummet. Förslaget ligger till grund för ny planutformning
- Området ges en tilltalande utformning. Planens reglering av utformningsbestämmelser ses över så att de säkerställer föreslagen gestaltning.
- Plankartan tydligare säkerställer skydd mot riskerna i området.
- En administrativ planbestämmelse tillförs för att villkorar startbesked mot att markföreningar åtgärdas.
- Planbeskrivningen utvecklas med förtydligande text om;
 - Förorenad mark
 - Dagvatten
 - Avfallshantering.
 - Räddningsinsatser
 - Stadens idéer för utveckling inom verksamhetsområdet Västberga
- Behov av ny nätstation i området ses över. Vid behov läggs E-område till på plankartan.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att förtäta fastigheterna och utveckla områdets användning för främst verksamheter och kontor. Planen möjliggör även den typ av ”kringverksamhet” som kan behövas för verksamheterna så som viss handel, restaurang mm. Intentionen är dock inte

att området ska utvecklas till ett handelsområde. Planområdet och stadsdelen ska även fortsättningsvis användas för verksamheter och för att möjliggöra nya arbetstillfällen i söderort.

Planen omfattar också delar av allmän plats på Västbergavägen och Elektravägen för att underlätta iordningställandet av ett sammanhängande gångstråk.

Detaljplanen upphäver det spårreservat som tidigare avsatts för järnvägstrafik. När reservatet upphävs blir det möjligt att bättre utnyttja fastigheterna för sammanhängande verksamheter.

Fastighetsägaren har för närvarande dialog med flera olika aktörer som önskar etablera sig inom planområdet. Samtliga intressenter vill nyttja området för en blandning av logistikverksamheter och kontorsverksamhet. För att möjliggöra detta är planens utformning flexibel.

Planförslaget medger tät bebyggelse och en hög exploatering. Det ses som positivt att det skapas nya arbetstillfällen i söderort och att Västbergaområdet utvecklas. Vid genomförande enligt planen kommer området kunna exploateras med stora ytor för verksamheter. Dessa koncentreras till de inre delarna av planområdet, men även ut mot Västbergavägen. På grund av riskerna tillåts kontorsytor endast på en begränsad del av området, i byggnader ut mot gatorna.

All befintlig bebyggelse, undantaget den kulturhistoriskt intressanta byggnaden vid Elektravägen, avses att rivas. Denna byggnads fasad sparas som del i den nyare bebyggelsen.

Planområdet ligger i ett område med hantering av farligt gods vilket ställer särskilda krav på riskhantering inom planområdet.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2018-04-24 - 2018-06-05. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Planen visas i Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort - Liljeholmen tisdagen den 24 april 2018. Samrådsmöte hölls den 17 maj 2018 i

Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 där en person närvarade.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2015-17247. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil under varje rubrik.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen innebär att det finns risk för att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors säkerhet och risk för olyckor. Länsstyrelsens bedömning baseras i huvudsak på hur planförslaget förhåller sig till Sandvik ABs verksamhet, där Länsstyrelsen har synpunkter kring bedömning av åtgärder och förslag till sådana.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Säkerhet och risk för olyckor

Planen ligger i ett utsatt område med hänsyn till risk för olyckor. Länsstyrelsen och kommunen har haft tidig dialog om risk- underlaget för detaljplanen inför samrådsskedet. För att vi ska kunna ta ställning till planens lämplighet med hänsyn till människors säkerhet och risken för olyckor kvarstår det dock några frågor för kommunen att hantera. Utgångspunkten för Länsstyrelsens bedömning är hur planförslaget uppfyller kraven på hänsyn till Sandvik AB:s verksamhet, som omfattas av skyldigheterna i lag om åtgärder för att förebygga och begränsa allvarliga kemikalieolyckor. Det är viktigt att Sandvik AB både kan bedriva sin verksamhet utifrån sitt nuvarande tillstånd och möjlighet till framtida utveckling. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen har en dialog med Sandvik AB och i samråd med dem säkerställer ett tillräckligt skyddsavstånd över tid till verksamheten.

Riskbedömningen (Brandgruppen AB, 2018-01-19) har kommit fram till att omfattande brand inom Sandvik AB:s verksamhetsområde har störst betydelse för risknivåerna. Att säkerställa ett skydd mot denna händelse är därför särskilt viktigt för detaljplanens

lämplighet. I planen regleras åtgärder mot olycksscenariot genom friskluftsintagens placering. Dessa ska placeras högt upp och orienterat från riskverksamheterna på fastigheterna Arbetslaget 1 och 2. Enligt riskbedömningen är denna placering av friskluftsintagen en effektiv åtgärd. Länsstyrelsen kan inte se vad denna bedömning grundas på. Enligt rapporten Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner (Vägledningsrapport 2006, Boverket och Räddningsverket) är effekten av friskluftsintags placering tveksam. Till nästa skede behöver kommunen ta fram ett underlag som styrker och förtydligar att friskluftsintagens placering verkligen ger ett tillförlitligt skydd.

I planbestämmelsen om friskluftsintag anges att de ska vara orienterade från riskverksamheterna. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande av om riskverksamheterna kan flyttas runt inom Sandviks område, och om det i så fall har betydelse för risken. Är det så, bör kommunen se över om det finns en riktning som är mest lämplig på lång sikt och i så fall reglera detta tydligare.

Riskbedömningens resultat efter vidtagna åtgärder, som visar på tolerabla risknivåer, baseras på att ventilationen stängs av vid en olycka med brand i Sandviks anläggning. Både byggnadsteknisk utrustning och en persons aktiva handling – att stänga av ventilationen – ligger utanför vad som kan regleras i en detaljplan. Detta kan därför inte vara förutsättningar för bedömningen av om planens markanvändning är lämplig med hänsyn till risken för olyckor. Kommunen behöver se över planens risknivå och lämplighet utan att denna åtgärd räknas in i den slutliga bedömningen.

Att bebyggelsen får en säker utformning i delarna närmast Sandvik AB:s verksamhet anser Länsstyrelsen som viktigt för att planförslaget ska bli säkert i längden. En del av arbetet med att säkerställa detta är riskbedömningens analys av vätgashanteringen inom Sandvik AB:s område. Analysen har resulterat i krav på bebyggelsen enligt planbestämmelserna m1 och m3.

Planbestämmelse m1 anger att fönster mot Arbetslaget 1 och Västberga 1:1 ska vara utförda i brandteknisk klass EI30. Länsstyrelsen tolkar riskbedömningen som att syftet med åtgärderna m1 och m3 är att de ska skydda mot en gasexplosion. Länsstyrelsen efterfrågar därför ett underlag som visar att fönster i brandteknisk klass EI30 är lämpliga för att skydda mot gasexplosion. Länsstyrelsen efterfrågar också en bakomliggande motivering till varför fönster tillåts om de är belägna på + 42,5 meter (12 meter över marknivå).

Därtill anser Länsstyrelsen att planbestämmelse m3 är inte är tillräckligt tydligt formulerad och behöver ses över. Kommunen behöver i planhandlingarna förtydliga dels vilket tryck väggarna ska tåla, dels vilka delar av ytterväggarna som kravet gäller. Att väggen ska tåla en gasexplosion kan tolkas på många olika sätt. Länsstyrelsen vill också framhålla vikten av att se väggen och fönstren som en helhet, som tillsammans ska fungera effektivt mot olycka med gasexplosion.

Länsstyrelsen tolkar riskbedömningen som att fasader i bebyggelse mot Västbergavägen och Elektravägen i sin helhet ska vara obrännbara, inklusive fönster. Länsstyrelsen anser att planbestämmelse m2 är otydlig avseende om fönster/glaspartier omfattas av kraven på brandskydd. Kommunen behöver se över detta och förtydliga planbestämmelsen på lämpligt vis enligt riskbedömningens slutsatser.

Förorenad mark

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns objektet verkstadsindustri registrerat inom planområdet som redan nämnts i planhandlingarna. Det kan ha funnits andra miljöfarliga verksamheter på platsen som inte Länsstyrelsen har någon kännedom om.

Länsstyrelsen instämmer med uppfattningen i planbeskrivningen att påträffade markföroreningar behöver åtgärdas så att det inte föreligger någon risk för människors hälsa.

Förorenade områden där spridningsförutsättningarna kan förändras av extrem nederbörd på grund av klimatförändringar bör också uppmärksammas. Detta eftersom det kan leda till en ökad grund- och ytvattennivå som kan medföra ökad utlakning av föroreningar.

Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att införa en planbestämmelse om att bygglov inte får ges förrän markföroreningarna är åtgärdade, detta för att säkerställa människors hälsa.

Dagvattenhantering

Förutsatt att de åtgärder som föreslås för rening och fördröjning av dagvatten genomförs och ger önskad effekt delar Länsstyrelsen i kommunens bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

Kommunen kan gärna i planbeskrivningen eller/samt i en underhållsplan ange hur skötsel ska ske av underjordiska fördröjningsmagasin, oljeavskiljare, eventuella skelettjordar samt gröna tak så att renande och fördröjande effekter bibehålls över tid.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar stadens bedömning om att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte tas fram.

Försvarmakten

Försvarmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

I sitt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.

Trafikverket

Alla detaljplaner som innehåller byggnader över 20 meter ska insändas till LFV för synpunkter. För aktuell detaljplan är det viktigt att också Swedavia remitteras. Detaljplanens geografi är belägen inom MSA-yta för riksintresseflygplatserna Stockholm Bromma och Stockholm Arlanda. Swedavia avgör om en flyghinderanalys ska upprättas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Framtiden i Västberga

Stadens huvudsyfte med utvecklingen av Västberga är att det primärt ska nyttjas för den typ av serviceverksamheter som tjänar staden och dess invånare, och som måste ligga relativt centralt av just detta skäl. Detta framgår bland annat i det fördjupade underlaget ”Framåtblick för verksamhetsområdena i Stockholms

stad – en analys av branschernas utveckling med trendspaning till 2030”.

Områdets primära funktion ska vara service vilket gör att området både nu och framöver befolkas av människor som rör sig inom området, både i tjänsten och privat. Västberga bör därför betraktas som del i en levande stadsmiljö.

Den utveckling staden ser för Västberga innebär att inslaget av kontor kommer att öka, något som till viss del också kommer att påverka områdets karaktär. Fler människor kommer att röra sig i området, framförallt dagtid vilket motiverar högre ställda krav på bland annat gestaltningen av ny bebyggelse (läs mer i svar till Rådet till skydd för Stockholms skönhet).

Sandviks fortsatta möjlighet att bedriva verksamhet

Länsstyrelsen påpekar att detaljplanens genomförande kommer att tillföra fler människor till området kring Sandviks Sevesoklassade verksamhet. Det faktum att staden har för avsikt att ytterligare utveckla Västberga innebär att persontätheten i området kommer att öka. Länsstyrelsen lyfter frågan om att detta kan påverka möjligheterna för pågående verksamheter inom Västberga att framgent få tillstånd för olika typer av störande verksamhet.

Under de senaste årtiondena har förändringar skett i Västberga och söder om Västberga, så att fler byggnader och mer personintensiv verksamhet har tillkommit. Även Sandvik själva utvecklar enligt fastighetsägaren sin verksamhet mot mer personal- och forskningsintensiv verksamhet.

Stadsbyggnadskontorets avsikt är att Sandvik ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet samt även utveckla den inom de ramar som tillåts enligt gällande miljötillstånd. Stadsbyggnadskontoret menar dock att det givna tillståndet inte automatiskt innebär att verksamheten ska kunna få utökat tillstånd för utökad produktion. Bedömningarna med avseende på risk från Sandvik utgår således från de risker som är förknippade med den idag tillståndsgivna Sevesoverksamheten.

Om Sandvik i framtiden initierar förändring inom sin verksamhet kommer detta att prövas av ansvariga myndigheter (riskutredning för Seveso, miljötillstånd), utifrån då gällande förutsättningar, förfrågan och regelverk.

Stadsbyggnadskontoret menar att med nödvändiga säkerhetsåtgärder inom planområdet finns inga hinder för pågående

verksamhet inom Sandvik. En utveckling med utökad, storskalig produktion inom Västberga ingår dock inte som del i stadens planer för verksamhetsområdet.

Bestämmelser i förslaget till detaljplan säkerställer att nya byggnader inom planområdet uppförs på sådant sätt att de tål den risk som identifierats enligt gällande miljötillstånd.

Omarbeta planförslag – säkerställa planområdets skydd mot risk

Det omarbetade utformningsförslag som exploatören tar fram för att möta stadens krav på gestaltning innebär också att nya tag måste tas om riskfrågan.

Riskutredningen och planbeskrivningen revideras efter samrådet för att spegla nya förhållanden. Länsstyrelsens synpunkter kring planens risk- och säkerhetsaspekter tillgodoses i den omarbetade riskutredningen.

Resultat från den reviderade riskutredningen arbetas in i granskningshandlingen. Efter länsstyrelsens påpekanden förtydligas i de reviderade planhandlingarna hur valda skyddsmetoder är verksamma.

Förorenad mark

Den utredning som gjorts kring markföroreningarna inom planområdet utvecklas med ett resonemang om föroreningarnas spridning och om dessa påverkas/förändras av extrem nederbörd. Stadsbyggnadskontoret kompletterar planbeskrivningen med text om detta.

För att säkerställa människors hälsa tillförs en administrativ planbestämmelse som säkerställer att startbesked inte får ges förrän markföroreningarna är åtgärdade. Staden bedömer att det är mer praktiskt för inblandade parter att låta bestämmelsen gälla startbesked istället för bygglov. Bestämmelsen säger att startbesked inte får ges förrän markföroreningarna är åtgärdade.

Dagvatten

Planbeskrivningen och/eller dagvattenutredningen utvecklas så att den kort redogör för hur de underjordiska magasinen för dagvatten kan skötas och underhållas för bästa funktion och bibehållen effekt.

Flyghinder

Bromma och Stockholm Arlanda flygplatser (Swedavia) har efter samrådstidens slut meddelat att det i detta fall inte föreligger någon påverkan på flygplatserna och att de därför inte har något att

erinra mot planförslaget. (Informationen har diarieförts som inkomna yttranden under samrådet)

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Stadsdelsförvaltningen ser det som positivt att fastigheten utvecklas på ett sätt som bevarar Västbergas karaktär och position som industri- och rangerområde. Inga av stadsdelsförvaltningens verksamheter bedöms påverkas av planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Planförslaget innebär inte några negativa konsekvenser för människors hälsa eller miljön. De miljöfrågor som är aktuella har utretts och redovisats på ett tillfredställande sätt.

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen har inget att erinra mot föreliggande förslag.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen ställer sig positiva till planförslaget och välkomnar fler arbetsplatser i söderort.

Stockholms stadsmuseum/Kulturförvaltningen

Stadsmuseet anser att det ur kulturhistorisk synpunkt i princip är möjligt att komplettera befintliga byggnader med ny högre bebyggelse på fastigheterna. Museet avstyrker dock förslaget i sin nuvarande form eftersom det innebär rivning av anläggningens ur kulturhistorisk synvinkel viktigaste byggnad, kontorshuset. Anläggningens sammantagna industrihistoriska, arkitektoniska och upplevelsemässiga värden minskas kraftigt och dess avläsbarhet som en del av Västberga industriområdes historia försvinner till stor del. Genomförandet av planen i sin nuvarande form är därmed enligt Stadsmuseets bedömning inte förenlig med intentionerna i plan- och bygglagens 8 kapitel § 13 och 17.

Stadsmuseet har ingen erinran mot att de föreslagna förändringarna av den ur kulturhistorisk synvinkel något mindre betydelsefulla lagerbyggnaden, vars volym och gatufasad bevaras. Museet har inga synpunkter på eventuell ny bebyggelse i områdets inre eller på idag ej bebyggda delar mot gatorna.

Museet anser att det vore positivt för anläggningens avläsbarhet om järnvägsspåret och dess sträckning kunde bevaras till sin form, t ex genom släpp mellan hus, och gärna med bevarad räls.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet
Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan.

Skönhetsrådet anser att fastigheten är möjlig att förtäta med ser stora problem med de föreslagna byggnadernas volymkomposition, gestaltning och kulör. Rådet förstår behovet av fasamaterial som inte är brandfarligt och att fasaden mot Västbergavägen till stor del måste vara sluten till sin karaktär för att klara föreliggande riskbild. Desto viktigare blir det därför, anser rådet, att både byggnadernas volymverkan och fasadgestaltningen bidrar till att göra kvarteret till ett värdeskapande och intressant tillägg i stadsdelen. Skönhetsrådet förespråkar därför ett omtag i projektet i båda dessa delar samt att de utstickande burspråken, som till form och uttryck snabbt kommer att uppfattas som daterade, tas bort. Vidare anser rådet den påbyggnad som föreslås på den befintliga, kulturhistoriskt intressanta byggnaden också bearbetas så att tillägget inte blir så kraftigt markerat i förhållande till ursprungsbyggnaden.

Rådet uppfattade under föredragningen att det finns önskemål från trafikkontoret om att möjliggöra för cyklister att passera genom området. Skönhetsrådet ställde sig mycket tveksamt till detta då risknivån är hög och då många tunga transporter sker i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Västberga är i kommunens översiktsplan utpekad som område för verksamheter och planområdet ligger inom område för blandstad och verksamheter. Inom planområdet finns möjlighet att skapa ytor för serviceverksamheter i ett bra läge. I stadens budget finns mål som säger att nya arbetsplatser ska skapas i söderort.

Gestaltning - planområdet

Planområdet ligger väl synligt och strategiskt i Västbergaområdet. Med utgångspunkt i det ovan förda resonemanget (se svar till länsstyrelsen), om Västberga som del i en levande stad där miljön ska var väl gestaltad utifrån sitt syfte kommer förslaget att omarbetas så att det uppfyller krav och förväntningar på en stadslig miljö. Stadsbyggnadskontoret och exploatören har efter samrådet inlett dialog för att diskutera hur förslaget kan omarbetas så att det möter stadens krav på gestaltning.

Stadsbyggnadskontoret menar att kvarteret bör förhålla sig bättre till befintlig bebyggelse. Skala, material- och kulörval bör väljas med större omsorg och bottenvåningarnas förhållande till

gaturummet bör utvecklas i den mån det är möjligt med tanke på riskhänsyn. Planen möjliggör också byggnadskroppar som på grund av sin storlek kommer att bli synliga för omgivningen, bland annat för de boende i Solberga. Stadsbyggnadskontoret vill därför också att samrådsförslagets långa sammanhängande och livlösa fasader omarbetas

I möten mellan exploatören och stadsbyggnadskontoret utvecklas dessa resonemang och krav. Skönhetsrådets och övriga remissinstansers synpunkter har tillvaratagits och ingått som viktig del i denna diskussion.

I samrådsförslaget styrdes utformningen av de tillkommande byggnaderna i mycket liten utsträckning. För att säkerställa att området ges en tilltalande utformning kommer planens reglering av utformningsbestämmelser att ses över. Planbestämmelser som tydligare styr hur byggnaden ska utformas införs på plankartan i granskningsförslaget.

Befintlig tegelbyggnad

För ett effektivt nyttjande av planområdets läge och möjligheter att skapa byggbar verksamhetsyta i den omfattning som exploateringskontoret och fastighetsägaren önskar, är det svårt att bevara den äldre kontorsbyggnaden.

Planen är utformad med stor hänsyn till de risker som finns i området. En stabil och risktålig byggnadskropp mot Västbergavägen och Elektravägen utgör en del av de genomtänkta riskåtgärder som införs i planen. Att behålla befintlig byggnad skulle innebära svårigheter att säkerställa risktålighet.

Den kulturhistoriskt intressanta byggnaden i hörnet mot Elektravägen/Västbergavägen bedöms inte vara omistbar och utvecklandet av nya verksamheter och arbetsplatser prioriteras i detta fall högre än bevarande. Stadsbyggnadskontoret kvarstår vid sin synpunkt att hörnbyggnaden kan ersättas.

För att bevara något av områdets äldre karaktär och den äldre byggnadstraditionen inom kvarteret har dock den äldre lagerbyggnaden bevarats. Planbestämmelser styr att vid renovering ska val av fönster och utformning göras på sådant sätt att byggnaden kan återgå till sin äldre utformning. På detta sätt bevaras en del av den äldre bebyggelsen och ger karaktär åt området, samtidigt som önskad utveckling, kan genomföras.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten & Avfall

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall har en prioriteringsordning för insamlingssystem där maskinella system i första hand alltid ska väljas vid nybyggnation. Dvs stationär sopsug, bottentömmande behållare (underjordsbehållare) och mobil sopsug ska väljas i första hand framför det manuella insamlingssystemet kärthämtning (soprum). Däremot behöver flera insamlingssystem komplettera varandra där till exempel fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar görs i soprum/sophus medan restavfall (soppåsen) och matavfallet samlas in via sopsug eller markbehållare.

Stockholm Vatten och Avfall ställer sig positiva till att det kommer utföras återvinning och källsortering för respektive verksamhet inom planområdet.

Stockholm Vatten och Avfall förordar alltid att det i fastigheten möjliggörs för matavfallsinsamling för både hushåll och verksamheter, detta för att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram.

Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området. För att kunna angöra och tömma på ett trafik- och arbetsmiljömässigt korrekt sätt är det vikt att stadens riktlinjer Projektera och bygg för god avfallsplanering följs.

Vattenhantering

Stockholm Vatten & Avfall meddelar att de inte har något att invända mot den föreslagna vattenhanteringen i detaljplaneförslaget.

Stockholm Exergi

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyla-ledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Energis distributions-anläggningar utförs av Stockholm Energi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Ellevio

Regionnät

Ellevio Regionnät har en förbindelse 33kV bestående av tre förband som löper längs Västbergavägen. Ellevios anläggningar kan komma att påverkas genom exempelvis vibrationer och sättningar som kan uppstå vid bland annat sprängning, borrhning och spontning. Ska sådana verksamheter ske i samband med genomförandet av planen vill Ellevio samråda om arbetenas detaljutförande i god tid innan arbetsstart för att kunna ge instruktioner kring hänsynstaganden i detaljnivå.

Lokalnät

Nätstationer

Planens möjlighet till högre byggnader och livsmedelshantering kan medföra ansevärd effektbehov. I planbeskrivningen nämns transformatorstation i kv Arbetsstolen 3. Den nätstationen är redan fullt utnyttjad av planerade verksamheter och har inte kapacitet över. Tillgänglig kapacitet i närliggande nätstation vid Västbergavägen 27 blir därmed en begränsande faktor och ny nätstation krävs. Kontakta Ellevio lokalnät för samråd om läge, se även bilaga för de funktioner som behöver tillgodoseas.

Ledningar

Befintliga 11 kV och 0,4 kv ledningsstråk finns förlagda längs med Elektravägen och vid Västbergavägen. Ledningarna måste beaktas och kan behöva flyttas i samband med planens genomförande. Kontakt a Ellevio lokalnät för ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

Hantering av olycksrisker

SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i behovsbedömningen (2017-03-16). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF att aktuellt planområde ligger i närheten av Västberga industriområde med tillhörande transporter av farligt gods samt Sandviks (Sandvik Groups) verksamhet som är klassad som farlig verksamhet samt enligt den lägre nivån enligt Seveso-lagstiftningen. Detta har adresserats i planbeskrivningen och med planbestämmelser i plankarta utifrån den riskbedömning som tagits fram. I övrigt har SSBF ingen kännedom om några ytterligare riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna påverka planområdet i sådan omfattning att de behöver utredas vidare. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

Transport av farligt gods

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt gods-leder. Länsstyrelsen har även angivna rekommendationer avseende skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd vilket kan vara vägledande i SBK:s riskbedömning. För aktuell typ av bebyggelse rekommenderar Länsstyrelsen ett skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd om 40 meter från väggkant. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs. Observera att skyddsavstånd är generellt att föredra framför andra riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från väggkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå.

Riskfylld verksamhet

Den planerade bebyggelsen är lokaliserad på en plats där risk-exponering förekommer från riskfylld verksamhet. Följande är den verksamhet som SSBF känner till, och som bedöms kunna påverka risknivån inom planområdet:

- Västberga industriområde
- Sandvik Group (LSO 2:4/Seveso)

Sandvik Group hanterar farliga kemikalier i en sådan mängd att den omfattas av Seveso-lagstiftningen. Detta betyder att det finns risk för allvarliga kemikalieolyckor vid verksamheten och det är därför viktigt att verksamheten beaktas vid fysisk planering. SSBF vill nämna att det i Regeringens proposition gällande genomförande av Seveso III-direktivet anges att det är nödvändigt att på lång sikt se till att upprätthålla tillräckliga säkerhetsavstånd mellan Seveso-verksamheter och byggnader för allmänheten.

SSBF:s kommentar gällande befarad risknivå

Riskbedömningar i detaljplaneprocessen ska ta hänsyn till hela detaljplaneområdet och vid beräkning av samhällsrisk bör alla personer som kan förolyckas på grund av olycka ingå i analysen (även utanför detaljplaneområdet). Skyddsåtgärder som bedöms nödvändiga utifrån upprättad riskbedömning bör alltid om möjligt skrivas in som planbestämmelse i plankarta. Detta för att skyddsåtgärden ska bli juridiskt bindande och vara giltig över tid. Utifrån upprättad riskbedömning anser SSBF att personantalet inom planområdet är relativt högt med tanke på omkringliggande riskfyllda verksamheter. SSBF anser följaktligen att personantalet bör ses över för att ytterligare minska risknivån för aktuellt planområde.

I slutändan är det SBK som tar beslutet huruvida risknivån inom planområdet kan accepteras samt vilka riskreducerande åtgärder

som ska krävas. SSBF önskar att SBK i planbeskrivningen redovisar sitt ställningstagande avseende riskbilden. Riskbedömningar utförda av konsulter utgör endast ett underlag för SBK:s beslut. Det är därför mycket viktigt att SBK förstår innebörden i riskbedömningarnas slutsatser. SSBF kan hjälpa till med att tolka riskbedömningar utförda av externa parter.

SSBF:s övriga synpunkter i samrådsskedet

SSBF vill uppmärksamma SBK på ett hänvisningsfel i planbeskrivningen s. 21 sista stycket under rubrik Gårdsbyggnad. Här hänvisas till planbestämmelse m3 där SSBF tror att planbestämmelse m4 är mer korrekt.

Möjlighet till räddningsinsatser

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF i detta skede inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsinsatsperspektiv. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

Framkomlighet/Tillgänglighet

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

Stegutrymning/Åtkomlighet

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som möjligt att räddningstjänstens utrustning kan komma att nyttjas som alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen (Kontor). Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-097.

Brandvatten

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två

brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-128.

Övrigt

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Stockholms Business Region

Stockholm Business Region anser att framlagd detaljplan i huvudsak ligger i linje med stadens ambitioner för kvarvarande renodlade verksamhetsområden. Bolaget ställer sig dock frågande till vilken linje som gäller då stadsbyggnadskontoret i ärendet både säger att berörda fastigheter ligger i ett renodlat verksamhetsområde (sid 7) samt inom blandstadsområdet (sid 29). Så som Stockholm Business Region tolkar kartan i stadens gällande översiktsplan ligger fastigheterna inom det som kallas renodlat verksamhetsområde.

Vidare anser bolaget att behovet av kontorsarbetsplatser är stort, synnerhet i stadens södra delar, varför det är positivt att förslaget innehåller just kontor. Bolaget måste samtidigt poängtera vikten av att ytor i utpekande renodlade verksamhetsområden bör hanteras med försiktighet och utifrån respektive verksamhetsområdes profil, i Västbergas fall logistik. Allmänt anser bolaget att det kan vara en god tanke att placera kontor i ”skyddszonen” mellan blandstad och renodlade verksamhetsområden men ställer sig i det här fallet bakom framlagd plan.

Avslutningsvis anser bolaget att det är positivt med initiativ som möjliggör flytt av verksamheter som idag huserar inom Slakthusområdet. Finns det ett ökat intresse från fler aktörer inom Västberga och även Årsta Partihallar bör detta enligt bolaget lyftas strategiskt inom Larsbodaprojektet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Detaljplanen möjliggör för distributionstung verksamhet och kvarteret är utformat för att kunna ta emot stora, tunga lastbilar. Inget i planens utformning möjliggör en fungerande avfallshantering enligt Stockholm Vatten & Avfalls önskemål. Under arbetet med att detaljprojektera kvarteret kommer avfallshantering mm att säkerställas.

Texten i planbeskrivningen förtydligas med ett tillägg om att kapaciteten i befintlig transformatorstation redan är fullt utnyttjad. Exploatören tar kontakt med Ellevio för fortsatt dialog. Om så

behövs kommer ny plats för transformatorstation att säkras med planbestämmelse.

Planbeskrivningen kommer att utvecklas för att tydligare redogöra för SBKs ställningstagande i frågan om riskhänsyn. Framtagande av granskningshandlingar sker i dialog med SSBF och länsstyrelsen. Läs mer om risk under svar till länsstyrelsen.

Riskutredningen förtydligas med ett resonemang om personantalet i riskutredningen och de avvägningar som gjorts kring den personaltäta verksamhet (kontor etc.) som tillåts i kvarteret i relation till de risker som orsakas av närheten till Sandviks verksamhet.

Text om tillgång till brandvatten samt framkomlighet och åtkomlighet vid räddningsinsats förtydligas i planbeskrivningen.

Västberga är i kommunens översiktsplan utpekad som område för verksamheter och detta planområde ligger precis i gränsen mot område för blandstad och verksamheter. Texten i planbeskrivningen utvecklas för att tydligare beskriva stadens idéer för Västbergas utveckling. Läs mer under svar till länsstyrelsen.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

FastPartner

Vi tillstyrker det framlagda förslaget med följande synpunkter.

Förtydligande behöver göras för byggnadernas höjder under det fortsatta planarbetet och specifikt de delar som anges under f1, f2 och f3. Det kan hända att mindre justeringar behöver göras avseende yta och höjd.

Dagvattenhanteringen, grundvatten, rening och infiltration behöver studeras ytterligare. Säkerställs i flera steg med hänsyn till att vatten är en viktig resurs för vår natur. Infiltration av dagvatten säkerställer grundvattennivåerna. Översvämning är egentligen ingen risk inom planområde, ytvatten leds bort vid extrema nederbörds-situationer. Höjdsättning av marknivåer kan eventuellt förtydligas.

Utrymningsvägar finns angivet som krav på m2 och m4 i plankartan. Det kan studeras vidare om det behöver anges på fler ställen på plankartan.

Vi ser fram emot att fortsätta planarbetet med Stockholm Stad. Utformning och planering behöver förtydligas under hela planprocessen. Vi förbehåller oss rätten att komma med ytterligare synpunkter under detaljplanen framskridande när mer kunskap och förtydliganden erhålls.

Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna. Omarbetningen av planförslaget sker i nära samverkan med exploitören Fastpartner.

Övriga, ej sakägare

Inga övriga har lämnat synpunkt på detaljplanen under samrådsskedet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Västberga utgör ett viktigt serviceområde område för såväl söderort som staden som helhet. Enligt stadens långsiktiga planer har Västberga en viktig funktion för stadens som område för den typ av verksamheter som tjänar staden, och dess invånare.

Områdets primära funktion ska vara service vilket gör att området både nu och framöver befolkas av människor som rör sig inom området, både i tjänsten och privat. Västberga bör därför betraktas som del i en levande stadsmiljö.

Den utveckling staden ser för Västberga innebär att inslaget av kontor kommer att öka, något som till viss del också kommer att påverka områdets karaktär. Fler människor kommer att röra sig i området, framförallt dagtid. Denna utveckling vilket motiverar högre ställda krav på bland annat gestaltningen av ny bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret ser därför behov av att ställa högre krav på gestaltningen av området.

Den planerade utvecklingen i Västberga, med ökad persontäthet, kan komma att påverka möjligheterna för pågående verksamheter inom Västberga att framgent få tillstånd för olika typer av störande verksamhet.

Stadsbyggnadskontoret menar att med nödvändiga säkerhetsåtgärder inom planområdet inte finns några hinder för pågående verksamheter i planområdets närhet. En utveckling med utökad, storskalig riskverksamhet inom Västberga dock ingår inte som del i stadens planer för verksamhetsområdet. Utvecklingen inom planområdet bedöms därför möjlig och i linje med stadens långsiktiga plan för Västberga.

I det fortsatta arbetet med planhandlingarna kommer exploitören ombedjas ta fram ett mer genomarbetat utformningsförslag kvarteret.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Gestaltning
- Riskhantering

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Nytt utformningsförslag utifrån inkomna synpunkter arbetas fram, med fokus på gestaltning. Utformningsförslaget för kvarteret ska förhålla sig bättre till befintlig bebyggelse, skala, material- och kulörval. Bottenvåningarna ska öppna upp mot gaturummet. Förslaget ligger till grund för ny planutformning
- Området ges en tilltalande utformning. Planens reglering av utformningsbestämmelser ses över så att de säkerställer föreslagen gestaltning.
- Plankartan tydligare säkerställer skydd mot riskerna i området.
- En administrativ planbestämmelse tillförs för att villkora startbesked mot att markföreningar åtgärdas.
- Planbeskrivningen utvecklas med förtydligande text om;
 - Föreordnad mark
 - Dagvatten
 - Avfallshantering.
 - Räddningsinsatser
 - Stadens idéer för utveckling inom verksamhetsområdet Västberga
- Behov av ny nätstation i området ses över. Vid behov läggs E-område till på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Pia Ölvebro
planchef

Maria Borup
stadsplanerare