

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Lönelistan 1 m.fl. samt det f.d. spårområdet på Västberga 1:1 i stadsdelen Västberga i Stockholm Dp 2015– 17247

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	3
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	4
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	7
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	7
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	9

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra att en del av Västbergas industriområde kan förtätas och utvecklas för främst utrymmeskrävande verksamheter och kontor. Planförslaget ställdes ut för granskning under perioden 2020-06-03 – 2020-06-30.

Under granskningen har 12 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker förslaget men framför mindre synpunkter som inte påverkar planförslagets innehåll eller hur området kommer att se ut efter genomförande. De remissinstanser som framför mer omfattande synpunkter lyfter frågor om hantering av risk samt kulturmiljö.

Efter granskningen omarbetas plankartan något för att med hjälp av förtydligande kompletteringar tillmötes gå länsstyrelsens och SSBF:s synpunkter.

För att säkerställa att marken är lämplig för sitt ändamål måste parkeringsbyggnaden (PE) med förstärkt yttervägg mot seveso-verksamheten, finnas på plats innan övriga bebyggelse inom planområdet får tas i bruk. I exploateringsavtal läggs en skrivelse till för att säkerställa ordningen i vilken byggnaderna inom planområdet får tas i bruk. Planbeskrivningen förtydligas med anledning av detta både i syftet och i avsnittet om risk. Införandet av dessa ändringar påverkar inte områdets omfattning eller hur det kommer att gestaltas när det uppförs. Bestämmelserna har endast betydelse för byggherren/fastighetsägaren och påverkar den ordning i vilken de planerade byggnaderna måste uppföras.

På plankartan görs några ändringar av redaktionell karaktär. En egenskapsbestämmelse införs för att reglera största tillåtna storlek på transformatorstation. Tidigare reglerades detta inom användningsbestämmelse på ett, enligt PBL, icke-lämpligt sätt. Ytterligare en egenskapsbestämmelse som reglerar fasadmateriäl mot en av de omgivande gatorna läggs till på plankartan.

De förtydliganden som föreslås i planhandlingarna föranleder ingen ny granskning. Förekommande förtydliganden av texten i planhandlingens tillkommer som svar på synpunkter under granskningen och bygger helt på de planeringsförutsättningar som redan behandlats i planärendet. Frågorna har diskuterats och godkänts av byggaktören.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

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. Planområdet och stadsdelen ska även fortsättningsvis användas för verksamheter och möjliggöra nya arbetstillfällen i söderort.

Detaljplaneförslaget avser att göra det möjligt att utveckla området för livsmedelshandling, logistik, kontor, parkering och i viss mån även restaurangändamål inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan

2, Timpningen 2 samt det före detta spårområdet på Västberga 1:1.

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

Planförslaget medger tät bebyggelse och en hög exploatering. Stadsbyggnadskontoret bedömer det som positivt att det skapas nya arbetstillfällen i söderort och att Västbergaområdet utvecklas.

Planområdet har ett synligt läge i ett område där många människor rör sig dagligen. Bottenvåningarna ska utformas så att de bidrar med trygghetsskapande funktioner och en varierad upplevelse från gatunivå. Detaljplaneförslaget har en flexibel utformning som möjliggör flera olika sätt att nyttja fastigheterna. På grund av riskerna med farligt gods och brandfarliga material tillåts kontorsytor endast på en begränsad del av området, i byggnader ut mot gatorna.

All befintlig bebyggelse, undantaget den kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaden vid Elektravägen avses att rivas. Den långsmala tegelbyggnadens fasad sparas och inlemmas som del i den nya bebyggelsen.

Planförslaget tar bort det spårreservat som tidigare avsatts för järnvägstrafik. Utan reservatet blir det möjligt att bättre utnyttja fastigheterna för sammanhängande verksamheter. Planförslaget möjliggör även för en avloppsledning mellan nivåerna - 19,53 och - 44,55 meter under nollplanet för en mindre del av planområdets sydvästra del.

Granskning

Aktuellt planförslag ställdes ut för granskning under perioden 2020-06-03 – 2020-06-30. 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.

Synpunkter inkomna under granskning

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

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att medföra att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors säkerhet, då det behöver säkerställas att parkeringshuset i områdets sydvästra del uppförs innan övrig bebyggelse uppförs och tas i bruk. 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.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Säkerhet och risk för olyckor, närhet till Sandvik

Länsstyrelsen bedömer att parkeringshuset i planområdets sydvästra del, med den förstärkta ytterväggen mot Sandviks område, är en mycket viktig riskreducerande anpassning och åtgärd i planen. Att denna del av planen genomförs anser Länsstyrelsen därför är nödvändigt för att övrig bebyggelse ska vara lämplig. Kommunen måste därför säkerställa att parkeringshuset med förstärkt konstruktion är uppfört innan bebyggelse för kontor och verksamheter uppförs och tas i bruk.

Övriga synpunkter som har betydelse för planens genomförbarhet

Planbestämmelse m3 är teknisk och förutsätter att ytterligare underlag finns tillhands för att kunna tolkas. Kommunen bör därför överväga en annan formulering som säkerställer samma funktion, men som är lättare att följa upp i bygglovsskedet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden är fortsatt positiv till planförslaget. De ändringar av planförslaget som nu föreslås innebär inte några negativa konsekvenser för människors hälsa eller miljö. Samtliga miljöfrågor som varit aktuella har utretts och redovisats i en tillfredställande utsträckning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Kulturförvaltningen, stadsutvecklingsenheten

Stadsutvecklingsenheten är positiva till att tegelbyggnadens södra gavel och fasad mot Elektravägen inte får rivas och därmed ges r i

plankartan, men står fast vid Stadsmuseets tidigare avstyrkan (dnr 4.1 /1831 /2018) av planerna på rivning av kontorsbyggnaden på Lönelistan 1. Även denna byggnad borde undantas från rivning.

Stadsutvecklingsenheten saknar även de lösningar som Stadsmuseet efterfrågat i ovannämnda remissvar för att järnvägsspåret och dess sträckning ska kunna bevaras till sin form. Stadsmuseet har tidigare bedömt att om- och påbyggnad av lagerbyggnaden är möjlig ur kulturhistorisk synvinkel, en bedömning stadsutvecklingsenheten delar.

Storstockholms brandförsvär

Hantering av olycksrisker

SSBF påpekar att planområdet ligger omgivet av riskkällor då intilliggande vägar är sekundära transportleder för farligt gods, att grannfastigheten inrymmer en Seveso-klassad anläggning. För planområdet har främst transporter till omkringliggande bensinstationer och Sandvik betydelse då dessa transporter passerar i direkt anslutning till planområdet.

Vidare beskriver SSBF att länsstyrelsens formulerade riktlinjer för farligt gods-leder rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från vägkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå. I denna plan finns, och etableras bebyggelse i direkt närhet till vägen, avståndet motsvarar i princip en trottoarbredd. De beskriver också att den planerade bebyggelsen är lokaliserad på en plats där riskexponering förekommer från Sandvik som 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:s synpunkter på riskutredning och planförslag:

- SSBF kan inte se att explosionens och tryckvågens betydelse på människor behandlas i riskutredningen, till exempel genom redovisning av konsekvensavstånd.
- SSBF uppfattar även den planbestämmelse som reglerar skyddsåtgärd m3 som väldigt precis, baserad på 211 kg trotyl. Riskutredningen är en uppskattning av risken, det är möjligt att denna skyddsåtgärd skulle utökats något för att ta höjd för osäkerheter.
- SSBF ser även att inga skyddsbestämmelse liknande m2 finns för garagebyggnadens yttervägg mot Elektravägen. SSBF önskar en förklaring av varför detta inte regleras här.
- SSBF förstår inte skrivningen ”På grund av riskerna med farligt gods och brandfarliga material tillåts kontorsytor

endast på en begränsad del av området, i byggnader ut mot gatorna” i planbeskrivningen. Vilka verksamheter är det som en vill skydda genom att lägga kontorsverksamheterna närmst riskkällan? SSBF uppfattar det i riskutredningen som att kontorsverksamheten är den som är mest persontät av föreslagna verksamhetstyper.

- Gällande samhällsriskberäkningar råder det oklarheter om hur många personer som omfattas. Det förefaller orimligt att det vid olyckor på Sandvik bara kan omkomma en person, vilket samhällsriskkurvan antyder, då denna enbart utgörs av ett rakt streck i diagrammets vänstra del. SSBF anser att det ska förtydligas vilka antaganden och förutsättningar som leder till detta resultat. Exempelvis hur personer inom Sandviks område och närliggande verksamheter/områden påverkas. Samhällsriskerna bör inkludera alla de människor som kan påverkas av de olika olycksscenarier som valts.
- Det framstår av resultaten som att garaget är en förutsättning för den låga risken, både utifrån att det utgör en barriär som byggnad men även utifrån att det inte är persontätt i sin verksamhetstyp. Detta kan innebära att avtal eller regleringar om att garaget skall byggas först behövs för att möjliggöra övrig utveckling.

Möjlighet till räddningsinsatser

SSBF ser positivt på att byggnaden planeras på ett sådant sätt att åtkomlighet för våra höjdfordon mot byggnadens fasad skapas även på innergården då denna görs körbar. Detta då höjdfordon ofta används i släckningsarbete vid bränder i denna typ av verksamhet/byggnad.

Ellevio

Ellevio noterar risk för att arbete som medför exempelvis vibrationer, sättningar, sprängning, borrar etc kan påverka deras anläggningar. Ellevio påpekar även vikten av kontakt i tidigt genomförandeskede för samråd om lokalisering av nätstationen samt för ledningssamordning.

Ellevio Lokalnät kommer att etablera en inhyst nätstation inom planområdet och det är viktigt att läge bestäms med hänsyn till de funktioner hos nätstationen som behöver tillgodoseas. Det innebär att nätstationen behöver ligga i omedelbar närhet till Elektravägen, inom de områden som angivits med bestämmelse E i plankartan. Om kvartersmark utan bestämmelse E skiljer nätstationsutrymmet från allmän mark till någon del, krävs ett u-område i plankartan för de distribuerande kabelförband som angör nätstationen. Se bilagor för ytterligare information om funktionsbehoven.

Sthlm Exergi

Stockholm Exergi har en servisledning in i området som kan behöva tas bort vid rivning av fastigheterna.

Övrigt ingen erinran.

Stockholm business region AB

Bolaget ser positivt på planen att förtäta fastigheterna och utveckla områdes användning för främst verksamheter och kontor.

Bolaget anser att det är viktigt att Västberga fortsatt bibehålls som det renodlade verksamhetsområde det är fastställt till enligt gällande översiktsplan. Det är därför positivt att det även i granskningshandlingen poängteras att det ska bibehållas och användas för verksamheter som ger möjlighet till nya arbetstillfällen i söderort.

Remissinstanser utan erinran

Följande remissinstanser har i sina yttranden inte haft något att erinra om granskningsförslaget.

- Fastighetsbolaget Timpningen 2KB (ägt av Fastpartner AB)
- Trafikverket

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Befintlig kontorsbyggnad på Lönelistan 1 borde av kulturmiljöhänsyn undantas från rivning.
- Lösningar som möjliggör att järnvägsspåret och dess sträckning bevaras till sin form borde införas i planen.
- Planbestämmelse m3 omformuleras ej enligt synpunkt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt det i listan ovan (det som inte tillgodosetts.)

Kulturmiljö

I sitt samrådsyttrande skriver stadsmuseet att anläggningens ur kulturhistorisk synvinkel viktigaste byggnad är det kontorshus som enligt förslaget tillåts rivas. Stadsmuseet avstyrker därmed förslaget och skriver vidare 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.

Stadsbyggnadskontoret kvarstår vid sitt ställningstagande. Planförslaget skapar byggbar verksamhetsyta som del i utvecklingen av Västbergaområdet och bidrar därmed till att möjliggöra nya arbetstillfällen i söderort.

Bevarande av befintlig byggnad skulle innebära svårigheter att säkerställa lämplig riskhantering inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret önskar möjliggöra ett effektivt nyttjande av planområdets läge och möjligheter och kvarstår därför vid sitt ställningstagande. Den kulturhistoriskt intressanta byggnaden i hörnet mot Elektravägen/Västbergavägen bedöms inte vara omistlig och utvecklandet av nya verksamheter och arbetsplatser prioriteras i detta fall högre än bevarande. Stadsbyggnadskontoret kvarstår vid sin synpunkt att hörnbyggnaden kan ersättas.

Risker/farligt gods

Länsstyrelsen har i granskningsskedet återstående synpunkter av betydelse för överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL. De och SSBF menar att det är en viktig riskreducerande åtgärd och förutsättning för planens genomförande att parkeringshuset i planområdets sydvästra del uppförs med förstärkta ytterväggen mot Sandviks område innan det är lämpligt att uppföra övrig bebyggelse.

För att tillmötes gå länsstyrelsen säkerställer kommunen i exploateringsavtal en turordning för bebyggelsen inom planområdet; som säger att parkeringshuset med förstärkt yttervägg ska vara uppfört innan bebyggelse för kontor och verksamheter får tas i bruk. Exploateringsavtalet innehåller krav på viten samt en skrivning som säkerställer att avtalet ska överföras till ny verksamhetsutövare/ägare i det fall fastighetsöverlåtelse sker. Hanteringen av riskfrågorna bygger helt på de planeringsförutsättningar som redan behandlats i planärendet. Planbeskrivningen förtydligas med anledning av detta både i syftet och i avsnittet om risk samt i intresseavvägningen i detta ärende.

SSBF poängterar också att en planbestämmelse (m2) som reglerar fasadmaterial mot den omgivande gatan och anslutande kvarter saknas. För att åtgärda detta inför kommunen egenskapsbestämmelsen (m2) på aktuell byggnad på plankartan.

Tillägget i exploateringsavtalet samt kompletteringen av bestämmelse m2 påverkar inte den utformning eller de utbyggnadsmöjligheter som planen möjliggör. Ändringarna har endast betydelse för byggherren/fastighetsägaren och påverkar den

ordning i vilken de planerade byggnaderna måste uppföras samt vilka säkerhetskrav som ställs på fasadmateriäl.

Länsstyrelsens menar också, under rubrik övrigt, att bestämmelse m3 är svårtolkad. Planbestämmelse m3 har tillkommit i samarbete mellan planhandläggare, bygglovhandläggare och riskutredare. Bestämmelsen bedöms vara lämpligaste sättet att reglera en komplicerad byggnadsteknisk lösning och kvarstår på plankartan. Bestämmelsen kompletterad dock med information som hänvisar till förtydligande text i planbeskrivningen.

Även SSBF nämner bestämmelse m3 som reglerar skyddsåtgärd och baseras på en bedömning med 211 kg trotyl. De menar att riskutredningen endast är en uppskattning av risken och påpekar att det kan finnas behov av att utöka skyddsåtgärden något för att lämna marginal för eventuella osäkerheter. Efter genomgång med riskutredare förtydligas att de formler som använts för att räkna fram skyddsåtgärden och reglerad mängd är framräknad med modeller som har inbyggda säkerhetsmarginaler. Ändring av bestämmelsen bedöms ej vara nödvändig. Formuleringen lämnas i planhandlingen.

Riskutredningen revideras mot bakgrund av SSBF:s synpunkter och bifogas i omarbetad version till antagandehandlingen.

Ledningar/energianläggning (u-område)

Efter genomgång med byggaktören bedöms inte ytterligare u-områden behövas inom planen.

Information från Ellevio om vikten av god kontakt tidigt i genomförandeskede för samordning, riskbedömning mm vidarebefordras till byggaktören.

Information från Sthlm Exergi, om ledning inom planområdet, vidarebefordras till byggaktören.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget medger tät bebyggelse och en hög exploatering. Vid genomförande enligt planen kommer området kunna exploateras med stora ytor för verksamheter. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget ger ett välbehövligt tillskott av nya arbetstillfällen i söderort och att utvecklingen inom planområdet sker i linje med stadens långsiktiga plan för Västberga.

För ett effektivt nyttjande av planområdets läge och möjligheter att skapa byggbar verksamhetsyta i den omfattning som staden och byggaktören önskar, är det svårt att bevara den äldre kontorsbyggnaden. Att behålla befintlig byggnad skulle även innebära svårigheter med att säkerställa risktolighet inom kvarteret. Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att delar av den befintliga bebyggelsen i kvarteret kan rivas.

För att bevara något av områdets äldre karaktär och den äldre byggnadstraditionen inom kvarteret har dock den äldre kontors- och lagerbyggnaden bevarats.

Planområdet ligger i ett område där det förekommer hantering av farligt gods vilket ställer särskilda krav på riskhantering inom planområdet. I och med omarbetningen av planhandlingarna och exploateringsavtalet efter granskning bedöms riskaspekterna vara väl omhändertagna i planen. Därmed är förekommande, såväl allmänna som enskilda intressen väl avvägda mot varandra och marken bedöms vara lämplig för sitt ändamål.

Föreslagna förändringar

Efter granskningstiden föreslås följande revideringar inför antagandet av planförslaget:

Plankartan

- I användningsbestämmelse *E* för transformatorstation tas förtydligande om största tillåtna storlek bort. Istället införs en bestämmelse *e70* som reglerar största byggnadsarea för transformatorstation. Ingen ändring sker vad gäller antalet kvm som tillåts.
- En egenskapsbestämmelse som säkerställer användande av risksäkert fasadmaterial (*m2*) på parkeringshusets del mot Elektravägen, Arbetslaget 1 och Västberga 1:1 införs på plankartan.
- Villkor för lov kompletteras med en formulering som tydliggör att det startbesked som efterfrågas ska gälla *ändrad markanvändning*.
- Planbestämmelse *m3* förtydligas med hänvisning till text i planbeskrivningen samt omformuleras så att ordet *fasad* byts mot *ytterväggens konstruktion*.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningens syfte förtydligas så att vikten av att säkerställa färdigställandeordning för byggnaderna inom kvarteret framgår. Syftet förtydligar vikten av att parkeringshuset med förstärkt

konstruktion ska vara uppfört innan bebyggelse för kontor och verksamheter tas i bruk.

Planbeskrivningens avsnitt om risk och farligt gods förtydligas med information om ovan gällande syfte samt de nya skrivningar som förs in i exploateringsavtalet.

Planbeskrivningen uppdateras i de textdelar som berörs av ändringar på plankartan gällande bestämmelse m2 och den nya bestämmelsen (e70). Planbeskrivningen har även kompletterats med två sektionsbilder.

Utredningar

Riskutredningen uppdateras med utvecklad text om den förstärkta konstruktion/yttervägg som ska finnas längs hela sträckan mot Arbetslaget 1 i sydväst och mot Västberga 1:1 i sydost samt ett förtydligande kring hur risken har beräknats för vätgasexplosion inom Sandvik.

De förändringar som föreslås på plankartan föranleder ingen ny granskning. Ändringarna tillkommer som svar på synpunkter under granskningstiden. De är förtydliganden och skärpningar av bestämmelser i frågor som tagits upp i tidigare skeden.

Införandet av ovan nämnda bestämmelser ändrar inget i planens omfattning och påverkar på inget sätt hur området kommer att se ut efter genomförande. Bestämmelserna har endast betydelse för byggherren/fastighetsägaren och påverkar den ordning i vilken de planerade byggnaderna måste uppföras samt med vilka säkerhetskrav.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Pia Ölvebro
planchef

Maria Borup
stadsplanerare