

## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Lönelistan 1 m.fl samt del av f.d. spårområdet på Västberga 1:1 i stadsdelen Västberga, S-Dp 2015-17247



#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens 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 möjliggörare av nya arbetstillfällen i söderort.

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

Detaljplanen 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, Timpenningen 2 samt det fd spårområdet på Västberga 1:1.

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

Detaljplanen har en flexibel utformning som möjliggör flera olika sätt att nyttja fastigheterna. Fastighetsägaren har för närvarande dialog med flera olika aktörer som önskar etablera sig inom planområdet. Samtliga intressenter vill nyttja området för en blandning av verksamheter och kontorsverksamhet. För att möjliggöra detta är planens utformning flexibel och styr endast de detaljer som anses viktiga för att säkerställa en fungerande utveckling av området.

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. Byggnadens 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.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Samråd	april-juni 2018
Granskning	december 2018
Antagande	mars 2019

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	3
Tidplan.....	3
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>9</b>
Natur.....	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden.....	10
Dagvatten .....	10
Befintlig bebyggelse och landskapsbild.....	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	12
Gator och trafik.....	14
Störningar och risker .....	17
<b>Planförslag</b> .....	<b>18</b>
Ny bebyggelse.....	18
Park och vattenområden .....	23
Gator och trafik.....	23
Teknisk försörjning .....	26
Gestaltungsprinciper.....	28
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>29</b>
Behovsbedömning.....	29
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	30
Landskapsbild/ stadsbild .....	30
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	31
Störningar och risker .....	31
<b>Tidplan</b> .....	<b>34</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>34</b>
Organisatoriska frågor.....	34
Verkan på befintliga detaljplaner .....	35
Fastighetsrättsliga frågor .....	35
Ekonomiska frågor.....	36
Tekniska frågor.....	37
Genomförandetid.....	37

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Riskbedömning för kv Timpenningen 2, Lönelistan 1 & 2 (Brandgruppen, 2018-01-21)*
- *Geo- och miljöundersökning, avseende fastigheterna Lönelistan 1 & 2, Timpenningen 2, Västberga (Momentux 2017-06-30)*
- *PM Geoteknik – Lönelistan, Timpenningen (Momentux 2017-07-03)*
- *Dagvattenutredning -Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 1 samt del av Västberga 1:1, (Structor 2018-01-17)*
- *Trafik-PM, kv Lönelistan (Tyréns 2018-01-18)*
- *Antikvarisk förundersökning – Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 1 samt del av Västberga 1:1. (AIX 2017-09-05)*  
+ *Antikvarisk konsekvensbeskrivning (AIX 2017-11-22)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med Tony Andersson och Fredrika Säfström på WSP Stadsutveckling. Exploateringskontoret medverkar genom Ebba von Platen. Sune Jonsson deltar som ansvarig för lantmäterifrågor.

Medverkande byggherre har varit fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB (ägt av Fastpartner) och byggherrens arkitekt har varit VizArk.

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av pågående verksamhet i Västberga genom att tillåta ytterligare industri- och kontorslokaler. Inom planområdet ges också plats för ett större parkeringshus. Bestämmelsen Z tillåter visst mått av handel. En restaurang i mindre skala ska kunna ingå.

Fastighetsägarens förhoppning är att planens genomförande ska möjliggöra för verksamheter som idag huserar inom Slakthusområdet att flytta till planområdet och därigenom frigöra mark för bostadsbebyggelse i Årstaområdet.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

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

Planområdet omfattar totalt cirka 16 300 kvm. Fastigheterna ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till bolag inom Fastpartner AB koncernen. Fastpartner har meddelats markanvisning för fastigheterna inom planområdet.

### **Tidigare ställningstaganden**

Regionplan

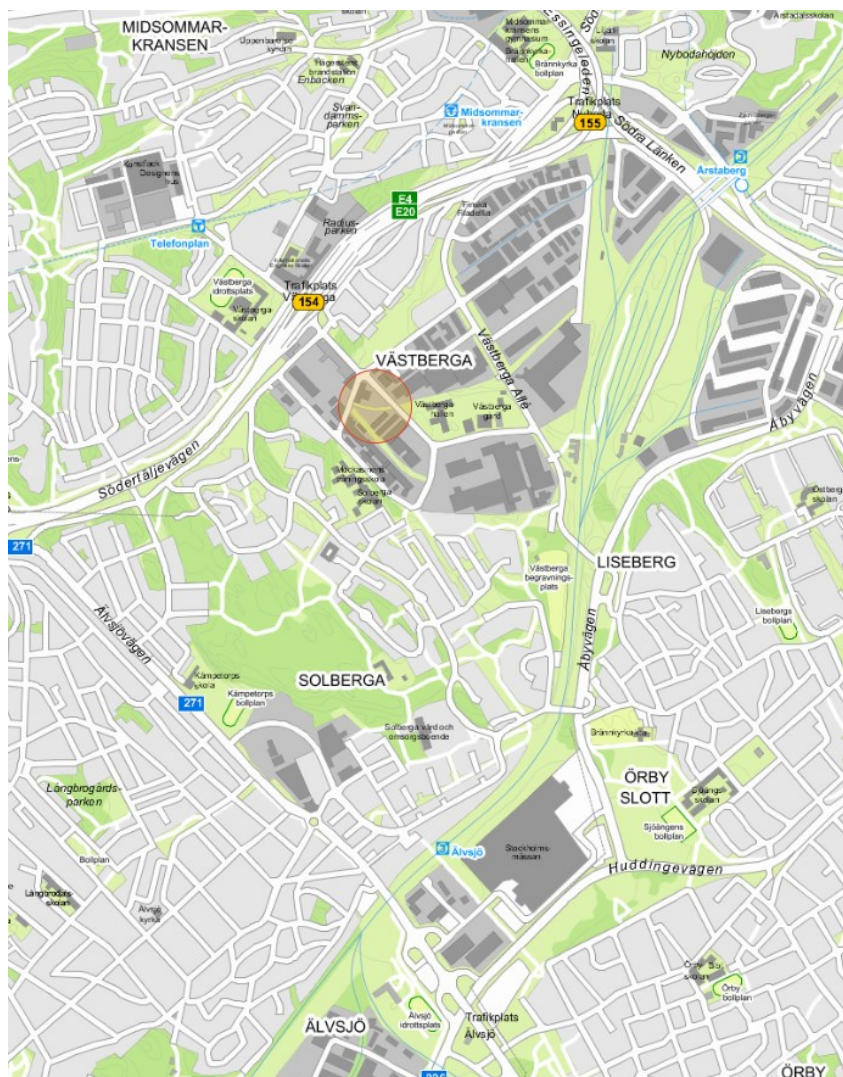
I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen RUF 2010 är Västberga utpekad som område för terminaler och anläggningar (industri med mera). Området är också angivet som viktigt distributionscentrum för hela Stockholmsregionen med anledning av närheten till järnvägsanslutning och de goda omlastningsmöjligheter som det för med sig.

Översiktsplan

Stockholms översiktsplan (2010) anger Västberga som ett industri- och terminalområde. Terminalområdet ligger i östra delen av området, nära södra stambanan. Planområdet ligger i områdets västra del, som mer har karaktär av industri- och logistikområde.

I översiktsplanen anges som planeringsinriktning att funktionerna i stadens industri- och terminalområden, såsom Västberga, ska utvecklas och värnas i sin nuvarande funktion.

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



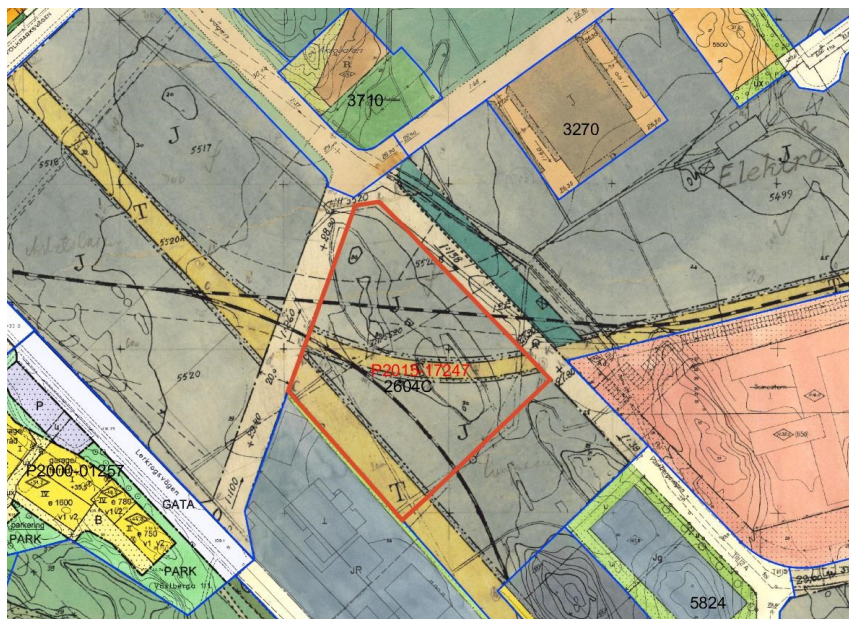
I antagandehandlingen till ny översiktsplan för Stockholms stad konstateras att huvuddelen Västberga även fortsättningsvis ska vara ett renodlat företagsområde som bidrar till att säkerställa stadens behov av industrimark. Ytan mellan planområdet och E4/Södertäljevägen är dock markerat som område för utveckling ”med bostäder till tät och hållbar blandstad”.

#### Riktlinjer för företagsområden

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

### Detaljplan

Gällande detaljplan för området (0180-2604C, fastställd 1943-11-26) anger att området får användas för industriellt och därmed jämförligt ändamål (J), med begräsningar av byggandens höjd mm. Inom planområdet ingår också spårområde (T). Genomförandetiden har gått ut.



Planmosaik som visar utsnitt ur gällande detaljplan. Planområdet är markerat med röd linje

### Kommunala beslut i övrigt

Spårområdet inom planområdet har utretts på uppdrag av stadens exploateringskontor. Utredningen ledde till beslut att spårområdet inte längre behövs och kan avvecklas. Det finns därmed inget hinder för att tillåta bebyggelse på spårområdet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-03-23 att planarbete ska påbörjas för Lönelistan 1 mfl i Västberga i syfte att möjliggöra utveckling av kvarteret så att ytterligare industrilokaler kan uppföras.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2016-11-10 att markanvisa ett område inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av Västberga 1:1 för kontor, handel och industri/lager.



#### Riksintressen

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

#### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### **Förutsättningar**

#### **Natur**

##### Mark och vegetation

Planområdet och dess omgivning utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor. Inom området pågår lättare industriverksamhet och det finns knappt någon vegetation. En stor del av området används som uppställningsplats för avställda bilar.

Området ligger mellan +29 och + 30 m (RH2000) och sluttar svagt åt nordost.

Området har en lång historia som industrimark för blandade verksamheter. Under de senaste 20 åren har det främst använts för fordonsservice och fordonsutställningsplats.

#### **Geotekniska förhållanden**

##### Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av asfalterade och grusade ytor.

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för planområdet. Denna visar att marken under asfaltsyterna huvudsakligen består av fyllning på lera på friktionsjord på berg.

Nya byggnader inom området bedöms behöva pålas och bör inte förses med källare. Fördjupad utredning samt eventuellt grundförstärkande åtgärder kan komma att behövas vid uppförandet av byggnader inom området.

##### Ledningar

Allmänna ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten finns utanför planområdet, i Elektravägen och Västbergavägen.

## Hydrologiska förhållanden

### Grundvatten

Grundvattennivåerna inom och i anslutning till planområdet varierar. En grundvattenmätning har gjorts inom området, då påträffades grundvatten ca 2 meter under markytan. I närområdet har grundvatten även noterats på en nivå 6-8 m under markytan.

Det finns inga provresultat som visar på förhöjda koncentrationer av föroreningar i grundvattnet inom området.

### Översvämningsrisker

Det finns ingen känd översvämningsproblematik och området har ingen förhöjd risk att översvämmas av ytvatten. Planområdet ligger över rekommenderad lägsta grundläggningsnivå för byggnation vid Mälaren.

Planområdet ligger inte inom område som visar på risk för översvämnning vid skyfall, enligt länsstyrelsens lågpunktskartering.

### Vattenskyddsområde

Området ligger inte inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från området leds till Årstaviken som är recipient. Årstaviken är ett åtgärdsområde inom vattenförekomsten Mälaren som enligt Havs- och vattenmyndigheterna omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN).

Enligt beslutad MKN har Mälaren statusklassningen god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Statusen är god avseende näringsämnen. Målet med stadens vattenarbete är att god status ska uppnås till år 2021.

### Dagvatten

Området består till stor del av hårdgjorda ytor som ger stora mängder dagvatten. Dessa avvattnas idag genom dagvattenbrunnar och ledningar i mark. En del av dagvattnet infiltreras på platser med mer genomsläpplig mark.

I gatusträckningen längs Elektravägen och Västbergavägen finns befintliga allmänna ledningar för dagvatten. Idag tas dagvattnet emot i det allmänna underjordiska ledningsnätet som går till Årstaviken.

Befintliga dagvattenledningar inom området kommer att tas bort i samband med ombyggnad.

Förutom de krav som Stockholms stad ställt på fördröjning av dagvatten ska varje exploatering hanteras på ett sätt som gör att områdets recipient inte försämras avseende någon parameter i statusklassningen enligt miljö kvalitetsnormerna. För att vara säker på att så sker bör inte föroreningsbelastningen i kg per år öka efter exploateringen jämfört med situationen före genomförd exploatering. Föroreningarna bör istället minska efter saneringsåtgärder och säkerställande av dagvattenhantering.

### **Befintlig bebyggelse och landskapsbild**

Huvuddelen av fastigheterna består av obebyggda hårdgjorda ytor som används för parkering/uppställning av fordon mm.

Delar av planområdet är bebyggt och används till mindre service- och handelsverksamheter. Byggnaderna är av äldre industrikaraktär i olika storlek och har tillkommit under flera etapper mellan 1940- och 1970-talet.

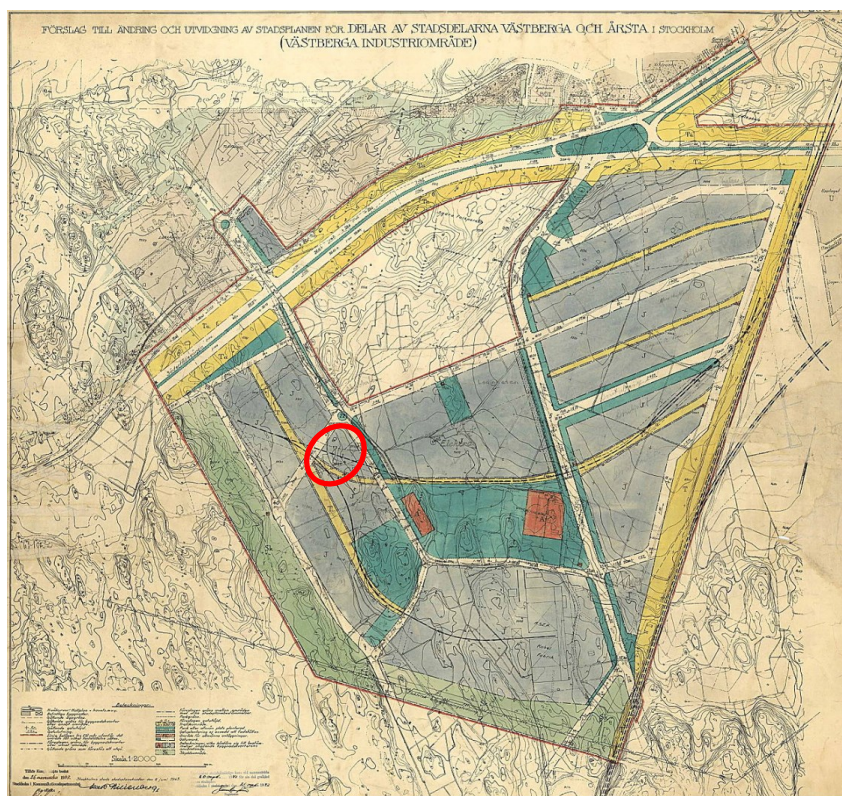


*Planområdet, fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt det fd spårområdet på Västberga 1:1*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Västberga industriområde började växa fram under början av 1900-talet för att utgöra område för industrier på strategiskt lämplig plats, i anslutning till västra stambanans järnväg. På 1940-talet styckades ytterligare mark av från Västberga gård och en stadsplan upprättades för ett ca 100 ha stort område. Denna stadsplan, som främst möjliggör industri, gäller ännu för stora delar av området.

Stambanans spårområde utgjorde områdets östra gräns, från detta drogs med tiden ett antal stickspår västerut, bland annat till San Remobageriet (nordväst om planområdet) och till Elektraverkens lokaler.



Gällande detaljplan (stadsplan) för delar av stadsdelarna Västberga och Årsta (Västberga industriområde), från 1943

### Bebyggelsen karaktär och kulturhistoriska värden

Utbyggnaden av Västberga industriområde skedde framför allt från 1940-talets slut fram till 1970-talets början. Denna period präglar också områdets bebyggelse som i huvudsak består av enkel men väl utformad industriarkitektur.

Miljön kring planområdet präglas fortfarande av diverse småskaliga industrier så som grossister, mekaniska verkstäder och logistikcenter. Norr om planområdet ligger det fd. San Remo-bageriet som nu är ombyggt till handelslokaler. Handelslokalerna och andra nyare etableringar i området gör att dess karaktär genomgår en förändringsprocess där mindre verksamheter ersätts av större enheter och bebyggelse.

### Lönelistan 1

Byggnaderna på fastighet Lönelistan 1 uppfördes för kontor och lager under sent 1940-tal efter ritningar av industriarkitekt Karl G.H Karlsson, som ritat många byggnader i området.

Den sammanlänkande kontors- och lagerbyggnaden i rött tegel har arbetade inslag såsom mönstermurning på gavlarna, utkragade murade fönsteromfattningar samt ett entréparti klätt i granitplattor. 1956 gjordes en välanpassad påbyggnad av huskroppen.

Byggnaderna på Lönelistan 1 har bedömts äga byggnadshistoriskt värde (grön) enligt stadsmuseets klassificering. Den är särskilt värdefull med motiveringen: ”Anläggningen har genomgått förändringar men bevarar i stort den ursprungliga arkitekturen och är ett gott exempel på den småindustri som uppfördes i stadsdelen på 1940- och 1950-talen med både industrihistoriskt- och arkitektoniskt värde.”



*Byggnaden på Lönelistan 1, långsida mot Elektravägen.*

Den tillbyggda reparationshallen som på 1970-talet uppfördes mot innergården överensstämmer ej med kvarterets ursprungliga arkitektur.

#### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

#### **Gator och trafik**

##### Gatunät

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

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

På Västbergavägen och Elektravägen, som omger planområdet, transporteras farligt gods. På Västbergavägens avsnitt vid planområdet färdas ca 7400 fordon/dag och på Elektravägen ca 2000 fordon/dag. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Pågående verksamheter inom Västbergaområdet genererar hög trafikbelastning varav stor andel tung trafik.



*Västbergavägen - korsningen Elektravägen. Planområdet till höger.*

#### **Biltrafik**

Planområdet kan angöras från väst via Elektravägen eller från öst via Västbergavägen. Fastigheternas strategiska läge i utkanten av Västberga industriområde innebär en god anslutning till och från E4/E20. Även tung trafik kan enkelt nå planområdet.

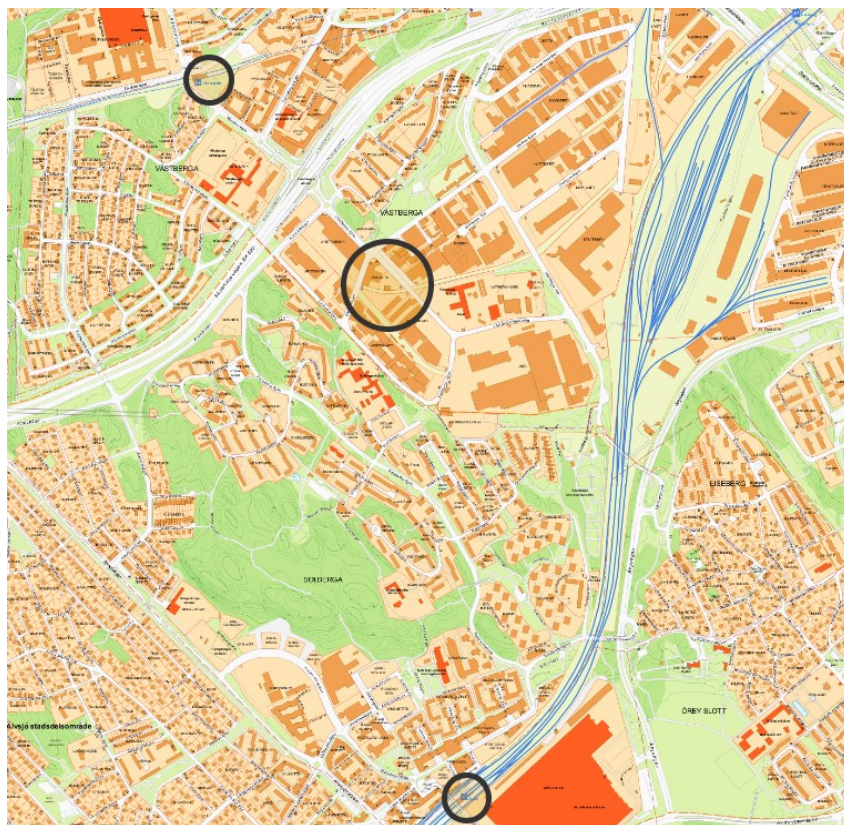
Idag används en stor del av planområdet som ytparkering-/förvaring av fordon.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Längs både Elektravägen och Västbergavägen finns gångbana på båda sidor om vägen. Cykling sker i blandtrafik. Från korsningen Elektravägen/Västbergavägen finns en gång- och cykelväg som leder västerut mot Midsommarkransen och Västberga allé.

### Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 750 m till närmaste tunnelbanestation (Telefonplan). På Kontrollvägen, 100 m väster om planområdet, finns hållplats för flera linjer. Exempelvis trafikeras Kontrollvägen av buss 142 (Telefonplan-Älvsjö station) och buss 161 (Liljeholmen-Bagarmossen).



*Spårbunden kollektivtrafik och bytespunkter och för bussar finns vid Telefonplan och Årsta, markerade som ringa norr respektive söder om planområdet (stora markeringen i mitten)*

### Spårområde

Genom området har det tidigare passerat ett järnvägsspår. Spåret används inte längre och är delvis borttaget. Delar av spårområdet är övertäckt.

Beslut finns om att spårområdet inte längre behövs och därför kan avvecklas. Det finns därmed inget hinder för att tillåta bebyggelse på spårområdet.



### Tillgänglighet

Planområdet är flackt och kommer i huvudsak att bebyggas. Tillgängliga entréer och parkeringsplatser ska ordnas för att säkerställa en god och tillgänglig miljö.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Västberga har lång historia som verksamhetsområde och det finns idag inget fullständigt underlag som redogör för tidigare verksamheter.

Under de senaste åren har planområdet främst använts för fordonsservice och uppställningsplats för bärgade och beslagtagna fordon i dåligt skick. Detta ger misstanke om att det kan ha läckt bl.a olja och drivmedel inom området. Att det också passerat järnväg genom området stärker misstanken om att området kan vara förorenat.

Genomförd markmiljöteknisk undersökning visar att det föreligger miljöbelastningar på fastigheten som överskrider naturvårdsverkets gräns för mindre känslig markanvändning (MKM). Föroreningarna utgörs främst av tungmetaller, olja och tjärämnen.

Miljöteknisk utredning visar att delar av området kan behöva saneras ner till ca 1,5 m djup. Sanering kan ske genom att förorenad mark avlägsnas från platsen eller behandlas på plats.

#### Luft och partikelhalter

Enligt de luftföroreningskartor som Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund tagit fram ligger partikel- och kvävedioxidhalterna i dag på sådana nivåer att miljö kvalitets-normerna klaras inom planområdet.

#### Buller

Ljudmiljön inom planområdet påverkas av buller från vägtrafik på framförallt på Västbergavägen och Elektravägen.

De ekvivalenta bullernivåer utmed gatorna Elektravägen och Västbergavägen varierar mellan 45 och 65 dBA enligt stadens bullerkarta.

### Farligt gods och riskfylld verksamhet

Planområdet ligger i ett riskutsatt område. Inom Västberga finns flera verksamheter som utgör potentiella riskkällor. Till och från dessa verksamheter sker även transporter av farligt gods. E4-/Södertäljevägen är en prioriterad väg för farligt gods. Även Västbergavägen och Elektravägen är rekommenderade vägar för farligt gods.

Sydost om planområdet ligger ett större område där Sandvik AB bedriver verksamhet. Inom Sandvik AB:s produktionsanläggning hanteras farliga ämnen i sådan omfattning att anläggningen omfattas av Sevesolagstiftningens lägre kravnivå. Det innebär att verksamheten omfattas av ett särskilt regelverk som för kommuner innebär att ett antal krav måste uppfyllas. Ett av dessa är att kommunen ska genomföra god fysisk planering som i möjligaste mån separerar Seveso-verksamheter från annan verksamhet.

Med anledning av riskbilden har en riskutredning tagits fram under planarbetet. Utformningen av planen görs med stor hänsyn till den föreliggande riskbilden.

### Planförslag

Fastpartner önskar förtäta fastigheterna och utveckla områdets användning för livsmedelshantering, logistik, kontor och andra verksamheter. Ett parkeringshus inryms också i kvarteret. Planen möjliggör även sådan typ av ”kringverksamhet” som behövs för verksamheternas behov så som viss handel, restaurang mm. Intentionen är dock inte att området ska utvecklas till ett handelsområde.

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Detaljplanen är att möjliggöra nyttjande av fastigheten för utrymmeskrävande verksamhet samt att bygga vidare på stadens kvartersstruktur. Byggnader tillåts placeras i fastighetsgräns med fasad mot gatan för att möjliggöra ett fyllt nyttjande av kvarteret. I gatubebyggelsen lokaliseras i första hand kontor men även handel och restaurangverksamhet kopplad till den industriella verksamhet som bedrivs i området.

Planförslaget möjliggör en 32 m hög byggnad ut mot korsningen Västbergavägen-Elektivavägen. Det möjliggör även en byggnad

med ca nio våningar där exploitören avser att placera kvarterets huvudentré.

Inne på gården ges utrymme för större verksamhetslokaler. In- och utfarter placeras så att det är möjligt att erbjuda last- och lossningsmöjligheter för större lastbilar. På delar av gården får inte byggnad uppföras (prickmark), skärmtak och utrymnings-trappor tillåts anläggas inom den prickade ytan.

Ett större parkeringshus möjliggörs i planområdets västra del. Parkeringen säkerställer att behovet av parkeringsplatser kan tillgodoses inom kvarteret men utgör också ett skydd mot den riskverksamhet som pågår inom angränsande verksamhet på fastigheterna Arbetslaget 1 och Arbetslaget 2 (läs mer i avsnitt om risker). I byggnaden tillåts kontor och verksamheter om de placeras minst 12 m över marknivån (PK1Z2)

Hela kvarteret ges användningsbestämmelse Z som möjliggör en bred variation av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Inom dessa ryms områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär. Livsmedels-hantering ska kunna tillåtas inom området. Personalutrymmen och kontor med mera som hör till industriverksamheten ingår också i bestämmelsen. Mindre restaurangverksamhet tillåts i del av kvarteret (Z1). Detta förtydligas med särskild indexering på plankartan.

Planen kompletteras även med bestämmelse för kontor (K) som möjliggör en mer omfattande kontorsverksamhet än vad som väntas behövas för den tillåtna industriverksamheten. I delar av kvarteret kan renodlad kontorsverksamhet tillåtas.

Byggnadshöjden tillåts variera inom området. Högsta tillåtna byggnad placeras i korsningen Elektravägen/Västbergavägen. Därmed markeras kvarteret och hörnbyggnaden kommer att kunna utgöra en inramning och entré till Västberga industri-område.

På fasader mot Elektravägen och Västbergavägen tillåts att skärmtak placeras över entréer. Dessa får skjuta ut max 1,5 meter från fasad. Även mindre fasaddetaljer för utsmyckning får skjuta ut från fasaden, dock max 0,4 m. Alla utskjutande byggnadsdelar ska placeras minst tre meter över marken för att inte vara i vägen för fordon och annan drift och skötsel av gaturummet.

Inom hela kvarteret görs anpassning för att uppnå de krav som ställs ur riskperspektiv.



*I korsningen Västbergavägen/Elektivvägen tillåts kvarterets högsta byggnad. Här planerar exploatören att placera huvudentrén till verksamheterna (Illustration: VizArk 2018)*

Vid fullt utnyttjande av den byggbara yta som förslaget möjliggör är byggnadsarean är ca 45 000 kvm.

### Ny byggnad Västbergavägen,

En ny byggnad med olika höjdbegränsningar tillåts mot Västbergavägen. Här möjliggörs för både kontor och verksamheter (KZ).

Byggnadens del i korsningen Elektivvägen och Västbergavägen tillåts vara högre än övriga byggnadsdelar vilket bidrar till att markera infarten till Västberga och ge ett modernt uttryck till området. Den höga byggnadsdelen får ha en totalhöjd om max 32 meter över markens nivå, vilket möjliggör en kontorsbyggnad med nio våningar. Utöver det tillåts 100 m<sup>2</sup> att vara upp till 35 m hög (f3). Denna byggnad är i exploatörens utförande tänkt att inkludera huvudentrén som utförs med förhöjd botten våning och med indrag i fasaden. Längre västerut på Västbergavägen är högsta tillåtna höjd 28 m, utöver det tillåts 100 m<sup>2</sup> att vara upp till 32 m hög. De extra höjderna tillåts för att möjliggöra uppförande av fläktrum, trapphus mm.

Byggnadernas fasad ska uppföras i obrännbart material. De ska också ha utrymningsvägar både mot Västbergavägen och mot innergården, för att säkerställa möjlighet att evakuera vid olycka

oavsett om den sker utmed farligt gods-led eller inom verksamheten på Arbetslaget 1 och Arbetslaget 2 (m2).



Kvarterets långsida mot Västbergavägen, där två in och utfarter placerats (illustration VizArk 2018)

#### Gårdsbyggnad

Ny byggnad inne i kvarteret föreslås utföras som industribyggnad med lastkajer och goda angoringsmöjligheter för tung trafik. Gårdsbyggnaden får ha en högsta höjd om max 28 meter men där 300m<sup>2</sup> tillåts vara upp till 32 m hög, för att möjliggöra uppförande av fläktrum, trapphus mm.

En del av gården får ej bebyggas. På detta sätt säkerställs att tillräckliga ytor finns för att hantera dagvatten (i magasin, läs mer i avsnitt om dagvattenhantering) samt för att möjliggöra att utrymningsvägar kan ordnas i två riktningar.

Över gårdens obebyggda del tillåts att en byggnad placeras över mark med sådan höjd att lastbilar kan passera under. Byggnaden måste därför lämna fri höjd om minst 4,7 m under (p). Denna byggnad ansluter till byggnaden mot Elektravägen.

Byggnadernas ska också ha utrymningsvägar både mot gata och mot innergården, för att säkerställa möjlighet att evakuera vid olycka oavsett om den sker utmed farligt gods-led eller inom verksamheten på Arbetslaget 1 och 2. Utrymningsväg mot gata måste anordnas via angränsande byggnad mot Västbergavägen eller Elektravägen (m3).

#### Bevarande av kulturhistoriska värden/byggnader

Befintlig tegelbyggnad utmed Elektravägen har höga kulturhistoriska värden. Byggnadens fasad mot Elektravägen och dess

södra gavelsida bevaras. Delar av äldre tiders industribyggelse bevaras och blir synlig genom att den ramas in av nyare byggnader. En varsamhetsbestämmelse säkerställer att fasad mot gatan och den södra kortsidans äldre uttryck bevaras (k). På den södra gavelsidan är det särskilt den äldre mönstermurningens värden som ska värnas.

Lagerbyggnaden får kompletteras med skärmtak för att tydliggöra och skydda entréerna. Befintliga fönster ska bevaras om det är möjligt ur energi- och risksynpunkt. Om nya fönster används ska dessa utföras i stil som efterliknar befintliga vad gäller proportioner och uttryck. Stora ingrepp och ändringar av tegelbyggnadens fönster har gjorts under 1900-talets senare del. Vid ändringar i fasaden och dess fönster är det byggnadens äldsta uttryck som ska prägla utformningen och val av fönster. Fönstersättning ska göras med försiktighet.

En ny byggnad blir möjlig att uppföra i anslutning till den bevarade, befintliga bygganden. Denna sammanbyggda byggnadsdel får användas för verksamheter, kontor och småskalig restaurangverksamhet.

Befintlig tegelbyggnad mot Elektravägen tillåts byggas på med en våning. Denna byggnad får ha en högsta totalhöjd om 16 m över mark.

### Ny byggnad Elektravägen

Byggnad mot Elektravägen ska också ha utrymningsvägar mot gata och mot innergården, för att säkerställa möjlighet att evakuera vid olycka oavsett om den sker utmed farligt gods-led eller inom verksamheten på Arbetslaget 1 och 2 (m2).

Mot den nya byggnaden blir det möjligt att ansluta en byggnadsdel som bryggas över till gårdsbyggnaden, denna placeras över mark med sådan höjd att lastbilar kan passera under. Byggnaden måste därför lämna fri höjd om minst 4,7 m under (p).



*Befintlig tegelbyggnad mot Elektravägen fogas samman med ny bebyggelse. Ursprungliga material och detaljer bevaras. (illustration VizArk 2018)*

### Parkeringshus

Mot fastighet Arbetslaget 1, i planområdets västra del, uppförs en byggnad främst avsedd för parkering. Byggnaden ska uppföras i obrännbart material för att kunna stå emot en eventuell gas-explosion inom Sandviks verksamhet på angränsande fastighet Arbetslaget 1 och Arbetslaget 2. I byggnaden tillåts även kontor om dessa placeras minst 12 m över marknivå. Enligt genomförd riskutredning är kontorslokaler ej lämpligt under denna höjd på grund av riskerna från verksamheten bredvid.

”Parkeringshuset” får ha en högsta höjd om max 28 meter men utöver detta tillåts 200m<sup>2</sup> vara upp till 32 m hög över mark, för att möjliggöra uppförande av fläktrum, trapphus mm.

### Park och vattenområden

Ingen parkmiljö finns inom planområdet. För att tillföra gröna element till stadsdelen är det välkommet att tillföra grönska i den mån det är möjligt i gårdsmiljön, vid entréer och på tak.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Utöver kvartersmarken ingår gångbanorna längs Elektravägen och Västbergavägen i planområdet. Dessa ytor utgörs av allmän plats planlagd som gatumark. I de punkter där järnvägsspåret tidigare passerat gatan och trottoaren saknas tydligt markerad gångbana. Detta ska ”lappas ihop” i och med att spårområdet

upphör. För att kunna göra detta i samband med att området bebyggs tas ytorna in i detaljplanen. Därmed kan de kompletteras och iordningställas så att de skapar en sammanhållen gångbana runt planområdet, längs Elektravägen och Västbergavägen.

Det kvarter som bildas av den nya bebyggelsen inom planområdet angörs via infarter från Elektravägen och Västbergavägen. En planbestämmelse styr så att in- och utfart till Elektravägen och Västbergavägen endast kan ske vid tre punkter, där det är mest lämpligt för helheten i området och där det passar verksamhetens behov.

#### Biltrafik och parkering

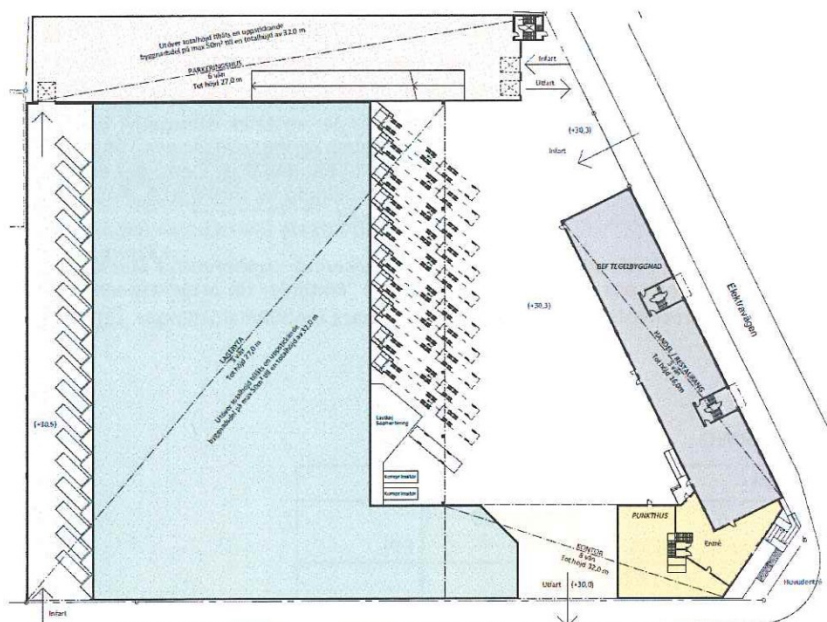
Som en del i planarbetet har en trafikutredning gjorts för att undersöka planförslagets påverkan på trafiken i kvarteret samt för att bedöma behovet av parkeringsplatser.

Det finns redan idag verksamheter inom planområdet som alstrar trafik, dessutom används stora ytor av planområdet som personalparkering för intilliggande verksamheter. Trafikalstringen i området efter att planförslaget genomförs väntas bli något större än dagens då ca 30-40 lastbilar dagligen väntas angöra planområdet. Det nya parkeringshus som tillskapas väntas tillgodose parkeringsbehovet för planområdet samt även tillföra parkeringsmöjlighet för angränsande verksamheter.

Innanför de byggnader som placeras utmed gatorna, bildas en gårdsyta där det ska vara möjligt att lossa och lasta varor som ankommer med lastbil. Gårdområdet dimensioneras för angöring med större fordon. In- och utfart ordnas från både Västbergavägen och Elektravägen. Utmed Västbergavägen skapas två utfarter, en för 24 m lastbilar och en för mindre lastbilar.

Från Elektravägen skapas en in- och utfart som dimensioneras för 24 m lastbilar. I anslutning till denna ordnas också en in- och utfart till parkeringshuset. Fri höjd ska inte understiga 4,7 m där 24 m lastbilar ska köra.





*Situationsplan som visar ett möjligt sätt att bygga inom planområdet. In- och utfarter vid Elektravägen och Västbergavägen markeras med pilar. Bild ur Trafikutredning, Tyréns (2017)*

All parkering ska ordnas inne på den egna fastigheten. Den parkeringsanläggning (7000-11 000 kvm BTA) som anläggs i planområdets sydvästra del inrymmer ca 400 parkeringsplatser för personbilar.

Genomförd trafikutredning har bedömt behovet av parkeringsplatser inom planområdet baserat på schablontal för olika verksamheter. Utredningen konstaterar att mängden parkeringsplatser som möjliggörs i parkeringshuset täcker verksamheternas behov och lämnar även ett överskott av parkeringsplatser.

Angöringsficka längs Västbergavägen/Elektravägen till kortare stopp för exempelvis taxibilar osv kan ordnas efter avtal med Stockholms stad.

#### Gång- och cykeltrafik

Stockholms stad vill öka användandet av cykel, det ska vara enklare att använda sin cykel än sin bil. Fotgängares och cyklisters tillgänglighet till planområdet är viktigt. Inom planområdet ska parkering för cykel anordnas för verksamheternas behov. Enligt Stockholms stads cykelparkeringstal bör exploateringen tillskapa minst 0,2 cykelparkeringsplatser per anställd. Alternativt beräknas behovet av cykelparkeringsplatser utifrån BTA per användningsområde (Handel, kontor, industri osv). Antalet cykelparkeringsplatser som behövs i området beror alltså

på hur mängden BTA fördelas inom planområdet vilket innebär att allt mellan 175-1050 cykelparkeringsplatser komma att behövas inom planområdet. I bygglovhanteringen regleras det slutliga behovet av cykelparkeringsplatser.

På den gård som bildas i planområdets mitt och i parkeringshuset finns ytor för att iordningställa de cykelparkeringsplatser som behövs för verksamhetens behov.

#### Tillgänglighet

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ordnas inne på gården eller i parkeringshuset. Området är plant och förutsättningarna är goda för att kraven på tillgänglighet för funktionshindrade ska kunna tillgodoses. Nivåskillnaden mellan gata och huvudbyggnadens entré ska tas upp med ramp. Byggnaden och dess entréer ska utformas så att de uppfyller kraven på tillgänglighet.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ingår verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. I gatusträckningen längs Elektravägen och Västbergavägen finns befintliga allmänna ledningar för dag-, spill- och dricksvatten.

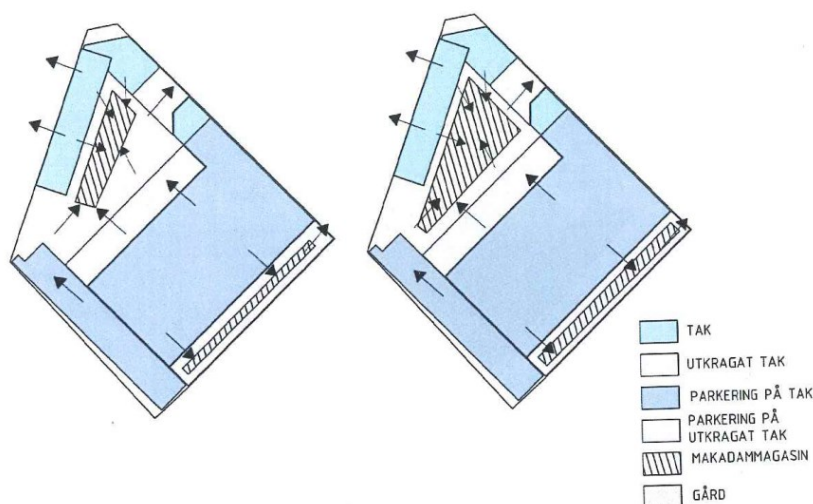
##### Dagvatten

Enligt genomförd dagvattenutredning väntas det dimensionerande dagvattenflödet öka något efter att planförslaget genomförs. Det beror på att en större del av området kommer utgöras av tak samt på att dimensioneringen bygger på en förväntad ökning av kraftiga skyfall på grund av klimatförändringar. Enligt Stockholm Vatten & Avfalls åtgärdsnivå för dagvatten ska det finnas 269 m<sup>3</sup> fördröjningsvolym inom planområdet.

Då byggnadernas fasader är placerade invid, eller mycket nära, fastighetsgräns mot gata, avvattnas takvatten in mot gården. Utrymmet på gården är begränsat och kommer behöva användas för transporter till och från verksamheterna. Det föreslås därför att dagvattnet leds via stuprör och vidare under mark till underjordiska fördröjningsmagasin. Vatten från gårdsytan leds till makadamlagret genom dagvattenbrunnar och om möjligt via genomsläpplig beläggning. Dagvatten från trafikerade ytor bör anslutas till oljeavskiljare innan de leds till fördröjning/rening.

Då marken inom området är förorenad är det olämpligt att infiltrera dagvattnet i marken innan sanering är genomförd vilket kan medföra att föroreningarna sprids. Utgångspunkten bör vara att dagvattnet leds bort i det allmänna dagvattennätet efter fördröjning och rening. Infiltration av renat dagvatten kan tillåtas efter genomförd sanering och kontroll av grundvattenkvaliteten inom planområdet.

Planen utformas så att det tydliggörs att delar av marken måste lämna plats för underjordiska magasin (n1). Vid bruk av gröna tak, dvs att takytor täcks av någon typ av växtlighet som omhändertar delar av dagvattnet, krävs mindre ytor för magasin.



Om det finns utrymme på gården är det lämpligt om del av magasinerna utförs som skelettjordar med växt- eller trädplantering vilket skulle bidra med grönska och minskad föroreningsbelastning inom detta sparsamt bevuxna verksamhetsområde.

Vid extrema regn, större än dimensionerande, finns risk för översvämning. För att minska risken vid en sådana situation ska marken höjdstättas med lutning från byggnaderna, så att dagvatten kan rinna på ytan, mot säkra avrinningsvägar på omkringliggande gator.

#### El/Tele

Markledningar för el finns i direkt anslutning till planområdet.

Befintliga ledningar under/genom planområdet kan behöva flyttas vid planens genomförande.

#### Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i gatorna kring planområdet. Det är möjligt att ansluta planområdets bebyggelse till fjärrvärmenätet.

En transformatorstation finns på angränsande fastighet Arbetsstolen 3, vid Elektravägen.

#### Avfallshantering

Då den exakta utformningen av den exploatering som planen möjliggör inte är bestämd är det ännu inte möjligt att redovisa hur avfallshantering ska hanteras. Återvinning och källsortering kommer att utföras för respektive verksamhet inom planområdet.

Avfall inom planområdet ska hanteras på sådant sätt att det uppfyller stadens råd och principer för en effektiv och miljömässig avfallshantering.

#### Räddningstjänst

Räddningstjänsten har tillgänglighet till området inom normal insatstid.

Brandposter finns idag längs Elektravägen och Västbergavägen i ett konventionellt brandpostsystem. Vid behov av utrymning av personal med hjälp av räddningstjänsten bedöms framkomligheten och uppställningsytorna kunna klaras.

Alla byggnader inom planområdet ska av riskhänsyn ha entréer både mot gård och mot gata.

#### Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen kommer att synas tydligt, framför allt i korsningen Västbergavägen/Elektivavägen, där kvarterets huvudentré placeras i en nio våningar hög byggnad. Byggnaderna placeras med fasad i fastighetgräns mot gatan. Utmed Västbergavägen och Elektravägen möjliggörs anläggandet av ett sammanhängande gångstråk längs byggnaderna som binder samman gaturummet, framförallt i de punkter där järnvägsspår tidigare korsat kvarteret och gatan.

Då området ligger vid en av de mest trafikerade infarterna till Västbergas industriområde kommer kvarteret och framför allt den högre byggnaden, att skapa en entre till området. Detta går i linje med stadens ambition att stärka Västberga som arbetsplatsområde.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kommer delvis att rivas. Det exteriöra uttrycket för den byggnad som bevaras lyfts fram då den ramas in av nya byggnader och visar en del av områdets historiska utformning. Byggnadens stomme och fasader bevaras.

Utöver reglering av höjd och bestämmelse om bevarande av den äldre lagerbyggnaden, ställs inga krav på utformning av bebyggelsen inom planområdet. Västberga är och ska enligt översiktsplan fortsatt vara ett område för verksamheter och arbetstillfällen.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget frångår delvis utpekad planeringsinriktning som anges i översiktsplanen. Inom planområdet tillåts kontorsverksamhet i större omfattning än vad som väntas behövas för industriernas behov. Planområdet ligger dock inom det område som i nya förslaget till översiktsplan utpekats som område för ”utveckling mot tät och hållbar blandstad”.

Planförslaget bedöms inte strida mot några nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget frångår de kommunala riktlinjerna för företagsområden. Stadsbyggnadskontoret anser dock att det finns skäl att i särskild ordning pröva att användningen av planområdet kompletteras med kontors- och restaurangverksamhet.

Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren/Årstaviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Årstaviken.

Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Västbergavägen. Vatten från ledningen renas därefter vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Årstaviken. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planförslaget bedöms förbättra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten då föreslagna åtgärder för omhändertagande av dagvatten kommer att medföra att det vatten som släpps till recipient är mindre förorenat än vad som sker idag.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Stadsbilden kommer att påverkas genom att ytorna i korsningen Elektravägen/Västbergavägen bebyggs tätare och med högre byggnader.

Bebyggelsen kommer att vara väl synlig i området. Särskilt synbar blir den i korsningen Västbergavägen/Elektivvägen, där områdets högsta och mest i ögonenfallande byggnad får sin huvudentré. Del av den kulturhistoriskt värdefulla byggnadens exteriöra uttryck lyfts fram då den bevaras och ramas in av nya byggnader.

Delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen rivs till förmån för ett tillskott av verksamhetsytor som möjliggör tillskapandet av arbetstillfällen i stadsdelen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planförslaget innebär att delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen rivs. Den antikvariska konsekvensbeskrivning som genomförts ligger till grund för den bedömning som görs i planen.

Byggnaden med långsidan utmed Elektravägen (se bild s 14 o 23) bevaras, men dess yttertak kan komma att förändras vid eventuell påbyggnad. Stomme och fasader bevaras.

Byggnadens fasad mot gatan kommer att göras om. Nya entréer skapas och fönsteröppningar förändras med hänsyn till risk och säkerhet. Befintliga körportar kan komma att göras om. Ändringarna gör att fasadens ursprungliga karaktär behålls men får ges en ny utformning.

Övriga byggnader rivs och de tre fastigheterna inom planområdet slås samman. Exploateringsgraden inom området kommer att bli betydligt högre än i dagsläget.

Föreslagna ändringar innebär att delar av fastighetens kulturhistoriska värde minskar. Bevarande av lagerbyggnadens fasad innebär att en del av det arkitektoniska och industrihistoriska värdet bibehålls. Sammantaget bedöms förslaget inte motsvara de krav på varsamhet och skydd mot förvanskning som finns enligt PBL § 8:13 och 8:17.

Planförslaget innebär att områdets kulturhistoriska värden till viss del försvinner men att ett minne från Västbergas industrihistoria bibehålls i form av två bevarade tegelfasader i ny byggnad.

Stockholms stad vill skapa nya och fler arbetstillfällen i söderort. Västberga är ett av få områden där det finns möjlighet för ny-etablering av lättare industriverksamhet etc.

### **Störningar och risker**

#### **Farligt gods och riskfylld verksamhet**

Planområdet ligger i ett riskutsatt område. Inom Västberga finns flera verksamheter som utgör potentiella riskkällor och planområdet berörs av dessa.

Till och från riskverksamheterna sker transporter av farligt gods. E4/Södertäljevägen är en prioriterad väg för farligt gods. Farligt gods transporteras även på Västbergavägen. Sydost om plan-

området ligger ett större område där Sandvik använder och förvarar brandfarliga material (Arbetslaget 1 och 2). Anläggningen är en så kallad Sevesoanläggning.

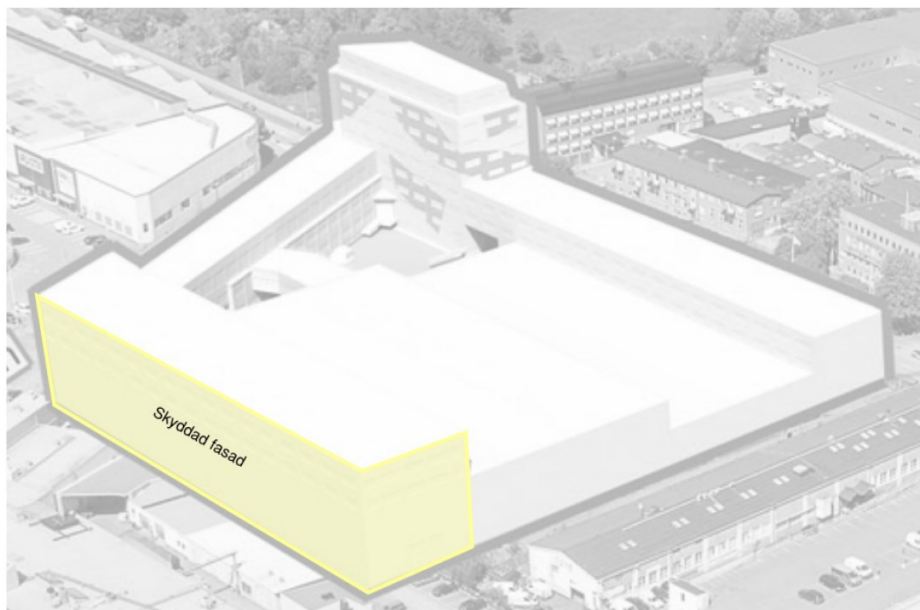
Med anledning av riskbilden har en riskutredning tagits fram under planarbetet. Utredningen lämnar förslag på riskreducerande åtgärder som möjliggör föreslagen utveckling.

De riskkällor som legat till grund för utredningen och de åtgärdsförslag som presenteras hanterar transporter av farligt gods på Västbergavägen och närheten till den verksamhet som Sandvik bedriver. Risken från E4/Södertäljevägen bedöms som försumbar för planområdet.

Utredningen visar att risknivån för planområdet delvis ligger inom det så kallade ALARP-området, både genom närheten till Västbergavägen samt genom närheten till den riskverksamhet som pågår inom Sandviks område sydost om planområdet (Arbetslaget 1 och 2). Närheten till Västbergavägen gör att effekterna vid en olycka med farligt-gods-transport med brand-/explosion som följd skulle bli mycket negativa. På Sandviks område förvaras kemikalier som i värsta tänkbara scenario skulle kunna orsaka gasmolnexplosioner med negativa följder inom planområdet. Riskerna bedöms vara så höga att riskreducerande åtgärder ska vidtas innan området kan sägas vara lämpligt att bebygga.

En riskreducerande åtgärd är att reglera markanvändningen inom planområdet så att färre personer vistas inom markområdet närmast Sandviks verksamhet (Arbetslaget 1). Ett parkeringshus anläggs därför i den byggnadsdel som ligger närmast Sandvik. Skadeverkningarna vid en explosion avtar dock med avståndet från källan. Vid våningsplan mer än 12 meter över marken bedöms risken vara lägre och kontorslokaler tillåts därför där.





För att skydda planområdet mot en gasmolnexplosion krävs en förstärkning av stomme och fasad på den byggnadsdel som ligger närmast Sandvik (Arbetslaget 1 och Västberga 1:1) så att denna kan motstå de tryckökningar som en explosion kan ge upphov till. Detta säkerställs genom en planbestämmelse som säger att yttervägg ska utföras i 20 cm betong eller motsvarande så att den kan upprätthålla sin funktion vid en gasexplosion. Upprättad riskbedömning har visat att hantering av vätgas inom Sandvik kan medföra explosion som kan påverka fasaden. Ytterväggen måste utföras så att den kan stå emot den explosion och tryckkvåg som då kan bildas. (Dimensionerande explosion är 42 kg TNT, 13 m från fasad.)

Den transport av farligt gods som sker på Västbergavägen och Elektravägen är en annan riskkälla i planområdets närhet. Eftersom bebyggelse tillåts i gatulinjen ställs krav på material och fönster i fasaderna ut mot Elektravägen och Västbergavägen.

Då området är riskutsatt från flera håll ställer planen krav på att utrymningsvägar ska finnas i riktning mot gata och mot gården, därigenom ges möjlighet till säker utrymning oavsett vid vilken sida av byggnaden en eventuell olycka sker. Utrymning mot gården ska kunna ske utan hjälp från Räddningstjänsten, det vill säga via dörr i markplan.

#### Markföroreningar

En miljöteknisk utredning har genomförts i området. Utifrån tillgänglig information bedöms föroreningar inom området vara

av sådan typ och omfattning att marken inte är lämplig för bostadsbebyggelse.

Då marken inom området är förorenad föreslås att dagvattnet leds via stuprör och vidare under mark till underjordiska fördröjningsmagasin. Dagvatten från trafikerade ytor bör anslutas till oljeavskiljare innan de leds till fördröjning/rening.

#### Spårreservat

Genom planområdet, på del av Västberga 1:1 passerar ett område som tidigare varit ett järnvägsspår genom Västberga industriområde och som idag utgör spårreservat. Exploateringskontoret har låtit utreda spåransvändning i Västberga industriområde och bedömer att delar av konstaterat obrukbara sträckor kan avvecklas. Däribland den del av Västberga 1:1 som berörs av detaljplanen.

Planförslaget innebär att pågående användning bekräftas och att spårreservatet därmed upphör.

#### Tidplan

Samråd	april-juni 2018
Granskning	december 2018
Antagande	mars 2019

#### Genomförande

##### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Tomträttshavaren och staden, i egenskap av fastighetsägare, ska tillsammans verka för att ta fram en ny detaljplan. Ansvar för genomförande av planen vilar främst på tomträttshavaren.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.

##### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Före detaljplanens antagande och genomförande erfordras att staden (exploateringskontoret) tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse till fastighetsbolaget Timpenningen KB

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan för området (0180-2604C, fastställd 1943-11-26) helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planförslaget berör fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt det fd spårområdet på Västberga 1:1. Fastigheterna ägs av Stockholms stad och samtliga, förutom spårområdet, är upplåtna med tomträtt till bolag inom Fastpartner AB koncernen. Fastpartner har meddelats markanvisning för fastigheterna inom planområdet.

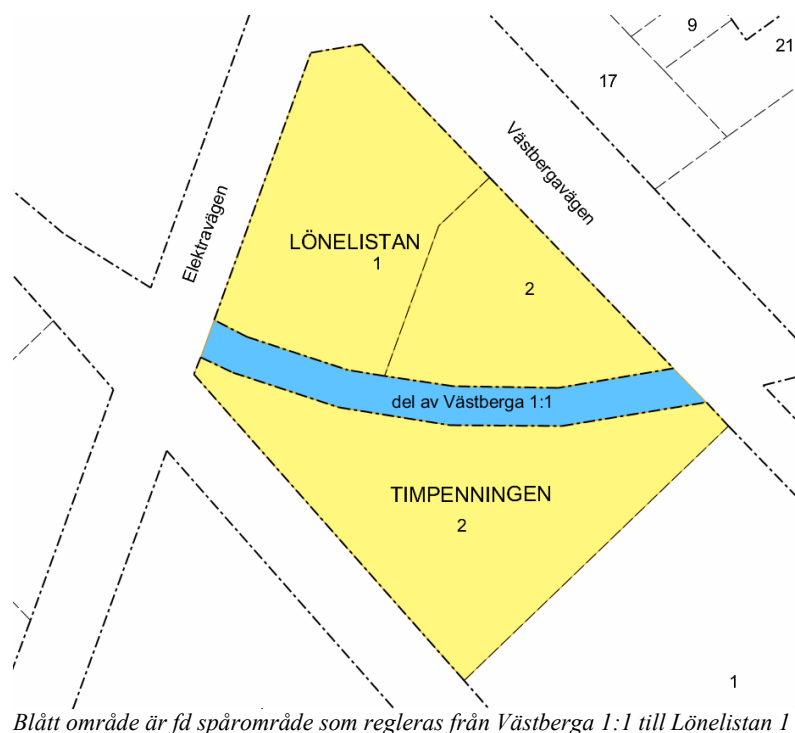
#### Användning av mark

Området avses att användas för verksamheter så som livsmedelshantering och logistik samt för kontor, parkering och i viss del även restaurang.

#### Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering ska delen av Västberga 1:1 som idag utgör spårområde överföras till någon av kvartersfastigheterna vilka också kan ombildas så att de bättre passar detaljplanens genomförande och tomträttshavarens syften.

Fastighetsägaren avser att reglera in området av Västberga 1:1 samt fastigheterna Lönelistan 2 och Timpenningen 2 i fastigheten Lönelistan 1 som därefter kommer att utgöra en fastighet för hela kvarteret.



### Rättigheter

Stora delar av den tillkommande kvartersmarken som utgör spårrområde är i dagsläget upplåten med arrende till Fastpartner AB. Dessa nyttjanderätter kommer upphöra och marken regleras in i Lönelistan 1.

Inga gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter eller servitut behöver inrättas för detaljplanens genomförande.

### Övrigt

Överenskommelse avseende fastighetsreglering träffas i kommande överenskommelse om exploatering mellan berörda parter.

### Ekonomiska frågor

#### Ersättning vid markförvärv/försäljning

All kvartersmark enligt detaljplaneförslaget kommer att upplåtas med tomträtt till fastighetsbolaget Timpenningen 2KB (som ägs av Fastpartner) efter genomförd fastighetsbildning.

### Grönkompensation

Ingen grönyta tas i anspråk. Projektet berörs därför inte av grönkompensation.

### Tekniska frågor

#### Vatten, avlopp, el och tele

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns redan framdragna till planområdet. Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem.

#### Dagvatten

Dagvatten från planområdet infiltreras och fördröjs inom fastigheterna innan avledning sker till befintliga dagvattenledningar i Västbergavägen.

Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.