



Handläggare: Larisa Freivalds
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 263 20
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2004-07-09

Dnr 04-511-2312

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Bostadsbyggnation i Västberga. Skrivelse från Ann-Marie Strömberg (v) samt hemställan från Liljeholmens stadsdelsnämnd.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på skrivelsen från Ann-Marie Strömberg (v) samt överlämnar det till Liljeholmens stadsdelsnämnd som svar på deras hemställan.

Olle Zetterberg

Manfred Kramar
t f

Tomas Victorin
t f

SAMMANFATTNING

I en skrivelse önskar Ann-Marie Strömberg (v) en redovisning av möjligheterna att avveckla terminalverksamheten vid Schenkerterminalen till förmån för nya bostäder bl a för att minska risken för störningar för ett nytt bostadsprojekt vid kv Granaten. En avveckling av terminalverksamheten kan inte genomföras utan nuvarande tomträttshavare Schenkers medverkan och inskränkningar i nuvarande tomträttsavtal. Efter samråd med Schenker bedömer kontoret att förutsättningarna för detta saknas. Bostäder inom verksamhetsområdet skulle vara mycket svåra att genomföra i dagsläget. En omvandling av arbetsplatsområdet kräver i första hand planändring och omfattande utredning av bl a evakuerings- och ersättningsfrågor. Kontoret anser att Västberga för närvarande bör

W:\gfk.yourvoice.se\work\2004-08-17\Tjut\29.doc

Bilaga 1: Skrivelse från Ann-Marie Strömberg (v)

Bilaga 2: Protokollsutdrag från Liljeholmens stadsdelsnämnds sammanträde den 22 juni 2004

bibehållas för industriverksamhet och att en planändring med inskränkningar för verksamheterna inte bör genomföras. Stiftelsen Hotellhem i Stockholm som driver genomgångsboendet för flyktingar i Västberga tycker att det vore olämpligt och dyrt att avveckla nuvarande bostäder och lokalisera anläggningen till Schenkerterminalen. Kontoret anser också att bostadsprojektet Granaten kan genomföras utan att verksamheterna i Västberga avvecklas eller omvandlas.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I kv Granaten i Solberga stadsdel på gränsen till Västberga industriområde pågår detaljplanearbete för nya bostäder. På Lerkrogsvägen i industriområdet har Schenker en terminal för godshantering. I en skrivelse (bilaga 1) önskar Ann-Marie Strömberg en redovisning av möjligheterna att avveckla terminalverksamheten vid Schenkerterminalen för att minska risken för störningar vid kv Granaten och även öka möjligheterna till mer bostadsbyggnation vid Lerkrogsvägen. Ett förslag är att flytta genomgångsboendet för flyktingar från Elektravägen i Västberga till Schenkers fastighet. En hemställan om samma sak har inkommit från Liljeholmens stadsdelsnämnd (bilaga 2).

Förslaget att omvandla delar av verksamhetsområdet till ett mer blandat företagsområde med inslag av bostäder har väckts tidigare, och en skrivelse från Liljeholmens stadsdelsnämnd behandlades bl a av gatu- och fastighetsnämnden i oktober 2000, då man beslutade att Västberga skall förbli ett område för tyngre transportintensiva verksamheter.

Analys

Västberga industriområde

Västberga är verksamhetsområde i översiktsplanen, och gällande detaljplan för fastigheterna vid Lerkrogsvägen anger industrianvändning. Om bostäder skall tillåtas krävs i första hand en planändring. Omvandlar man fastigheterna vid Lerkrogsvägen till en användning som medger bostäder påverkar det även fastigheterna i kvarvarande verksamhetsområde, som kan drabbas av inskränkningar i sina verksamheter. Det finns både tomträtter och äganderätter i området. En omvandling skulle kräva nuvarande tomträttshavares och fastighetsägares medverkan, och ett omfattande programarbete skulle krävas. Det finns bara ett mindre antal verksamhetsområden kvar i Stockholms stad och en avveckling av befintliga områden kräver en noggrann utredning av konsekvenserna för näringslivet i regionen. Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret och bägge kontoren anser att Västberga för närvarande bör bibehållas för industriverksamhet och att en planändring med inskränkningar för verksamheterna inte bör genomföras.

Det finns alltid möjlighet att söka tillfälligt lov för bostäder inom befintlig plan. Utgångspunkten då är att ett tillfälligt lov inte får hindra pågående verksamheter. Om tillfälligt bygglov beviljas för bostäder och de boende trots allt drabbas av störningar finns det risk att miljöförvaltningen lägger restriktioner på verksamheterna, och staden kan i sin tur drabbas av krav på ersättning. Det finns flera svårigheter med att lägga bostäder både vid Schenkerterminalen och andra lägen vid Lerkrogsvägen. Utöver Schenkers verksamhet finns andra verksamheter i området som kan vara störande för bostäder. Det finns också problem med trafikbuller från E4:an.

Schenkers verksamhet

Schenker innehar tomträtten till fastigheten Arbetsbasen 3 på Lerkrogsvägen. Fastigheten får enligt tomträttsavtalet användas för bilgodsoch samlastningsverksamhet. Schenker har för närvarande avvecklat sin verksamhet i Västberga. Kontoret har varit i kontakt med Schenker angående deras framtidsplaner. En del av terminalytorna är redan uthyrda till ny speditorsverksamhet. I övrigt har Schenker inte fattat beslut om vad man vill nyttja terminalen till, men man meddelar att man i första hand vill fortsätta att använda den för terminalverksamhet, då fastigheten har ett utmärkt strategiskt läge för detta. Det är inte heller uteslutet att Schenker i framtiden vill fortsätta sin egen verksamhet på fastigheten. Att bygga om nuvarande anläggning till bostäder bedömer de som olämpligt och omöjligt utan hela byggnaden måste då rivas.

Genomgångsboende för flyktingar vid Elektravägen

Genomgångsboendet för flyktingar vid Elektravägen ligger på tillfälligt bygglov till år 2008. Kontoret har varit i kontakt med Stiftelsen Hotellhem i Stockholm som hyr befintliga lokaler av Skanska och driver uthyrningsverksamheten. Hotellhem tycker inte att det är lämpligt eller ekonomiskt försvarbart att avveckla nuvarande bostäder idag. Att bygga om Schenkers fastighet skulle vara för dyrt, och likaså att flytta befintliga lokaler till nytt läge inom verksamhetsområdet. Nuvarande läge anser man vara acceptabelt. Trafiken på Västberga Allé är visserligen stor, men bullerskydd finns. När nuvarande bygglov går ut 2008 måste Hotellhem ta ställning till vad som skall hända med befintliga bostäder. Möjligen kan det då vara aktuellt att riva nuvarande anläggning och ersätta den med mindre anläggningar som bättre integreras i andra bostadsprojekt.

Planarbetet i kv Granaten

Bostäderna som planeras i Granaten ligger förvisso inom de skyddsavstånd som verksamheterna i Västberga egentligen kräver. Byggherren har dock gjort en bullerutredning och en riskanalys och kontoret anser att projektet går att genomföra. I utformningen av bebyggelsen skärmar man av sig från verksamhetsområdet med garage och bostäderna ansluter mot befintliga bostäder vid Safirgränd. För att undvika konflikter med verksamhetsområdet och uppnå god trafiksäkerhet har staden valt att förlägga angöringen via Safirgränd och inte Lerkrogsvägen. Den parkering som Schenker har disponerat direkt nedanför området är uppsagt sedan

S

halvårsskiftet. Förslaget har avstyrkts av miljö- och hälsoskyddsnämnden, men enligt underhandskontakter kommer länsstyrelsen inte att ha någon invändning mot projektet som hindrar ett genomförande. Kontoret anser därför att bostadsprojektet Granaten kan genomföras utan att verksamheterna i Västberga avvecklas eller omvandlas. Gatu- och fastighetsnämnden godkände programremissen för Granaten 2001-04-24. Det planförslag som nyligen har varit på remiss är i stort sett identiskt med programförslaget och kontoret har därför svarat med kontorsremiss under våren 2004. Nuvarande tidsplan anger en färdig plan i kv 4 2004 och bostäderna ingår i 20K-projektet.

Kontorets synpunkter

En avveckling av terminalverksamheten kan inte genomföras utan nuvarande tomträttshavare Schenkers medverkan och inskränkningar i nuvarande tomträttsavtal. Efter samråd med Schenker bedömer kontoret att förutsättningarna för detta saknas. Bostäder inom verksamhetsområdet skulle vara mycket svåra att genomföra i dagsläget. En omvandling av arbetsplatsområdet kräver planändring och omfattande utredning av bl a evakuerings- och ersättningsfrågor. Några nya bostäder skulle i vart fall ej kunna påbörjas före 2006, och kontoret anser därför inte att ett sådant utredningsarbete kan prioriteras inom 20K-projektet och föreslår därför inte att staden utreder frågan vidare i dagsläget.

SLUT