



Anne Hörnstein
utredare
Telefon 08-508 28 964
anne.hornstein@miljo.stockholm.se

Till
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR UTVECKLINGEN AV FÖRETAGSOMRÅDENA I STOCKHOLMS STAD

Remiss från kommunstyrelsen, dnr 305-2669/2007

Förslag till beslut

Att som svar på remissen uttala att riktlinjerna kan utgöra underlag för inte bindande översiktlig planering samt att överlämna och återropa detta tjänsteutlåtande.

Gunnar Söderholm

Gustaf Landahl

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat ett förslag från exploateringsnämnden, styrelsen för Stockholm Business Region, stadsbyggnadsnämnden samt trafik- och renhållningsnämnden angående riktlinjer för företagsområden i Stockholms stad. Förslaget syftar till att ligga till grund för stadens planering i och i anslutning till företagsområdena samt för stadens rådgivning i etableringsfrågor till företagen. Miljöförvaltningen anser att det finns ett stort behov av riktlinjer för hur stadens företagsområden kan utvecklas utan att komma i konflikt med det politiska målet om en fortsatt hög nivå på bostadsbyggandet. Brist på byggbar mark kan få till följd att bostäder planeras nära verksamhetsområden. Detta kan innebära att redan etablerade företag kan åläggas restriktioner i sin verksamhet och utveckling på grund av att boende störs. För att förebygga denna typ av intressekonflikt bör lokalisering av verksamheter och bostäder endast ske på platser där nyetablering verksamhet/bostäder i närområdet klart och tydligt konstaterats vara förenlig med pågående eller planerad verksamhet. Risk för negativ påverkan på känsliga vattendrag och mark måste också tydliggöras genom detaljplanering. Miljöförvaltningen anser att intentionerna bakom förslaget är bra men att en lokalisering alltid måste prövas genom detaljplan för att bli bindande.

Det hade dock underlättat arbetet om miljöförvaltningen inbjudits att delta i arbetet. De synpunkter som förvaltningen nu framför i de enskilda fallen hade kunnat getts en mer allsidig belysning om diskussionen förts redan i arbetsgruppen.

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har för yttrande senast den 5 november 2007 fått ett förslag till riktlinjer för utvecklingen av företagsområdena i Stockholms stad. Anstånd med att avge yttrande har beviljats till den 30 november 2007. Förslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och Stockholm Business Region med syfte att ligga till grund för stadens planering i och i anslutning till företagsområdena samt för stadens rådgivning i etableringsfrågor till företag. Nämnderna och styrelsen har beslutat föreslå kommunfullmäktige att godkänna de föreslagna riktlinjerna.

Bakgrunden till riktlinjerna är enligt förslaget att Stockholm skall kunna erbjuda goda förutsättningar för att driva, starta och etablera företag. Detta innebär bl a att det finns tillgång till mark, lokaler, arbetskraft, väl fungerande infrastruktur. Arbetskraft behöver i sin tur tillgång till bostäder, kommunikationer, rekreation m m se bilagorna 1, 2 och 3. Företagsområdena i västerort, innerstaden och söderort har i en kort sammanfattning redovisats med dagsläget, kortfakta och lämplig utveckling. I förvaltningarnas gemensamma tjänsteutlåtande framhålls att det är viktigt att tillgodose såväl behovet av nya bostäder som företagsamhetens behov av mark och lokaler. Vikten av tydlighet mot näringslivet angående framtida utveckling av företagsområden betonas också.

Arbetet med riktlinjerna ingår som en naturlig del i stadens ”Vision Stockholm 2030”. Detta projekts inriktning är att beskriva hur en tillväxt med 150 000 fler invånare fram till 2030 kan se ut.

Förvaltningens synpunkter

Riktlinjernas syfte

I de fall bostäder eller verksamheter planeras i varandras närområde skall de lokaliseras på ett sådant sätt att olägenheter förebyggs. En bra detaljplanering och efterföljande uppföljning i byggskedet innebär att byggherren ansvarar för att skyddsåtgärder mot störningar vidtas. I samband med byggsamrådet kan samhällets krav på skyddsåtgärder och tekniskt utförande diskuteras. Om slutbevis angående godkänt byggarbete utfärdats ingriper stadsbyggnadskontoret endast om något brott mot byggnadslagstiftning eller bygglov konstaterats.

Vid klagomål från nya boende angående störningar från befintliga verksamheter, har miljöförvaltningen inga möjligheter att ställa krav på byggherren, även om störningen beror på brister i planeringen. Enligt 2 kap 3§ miljöbalken är verksamhetsutövaren skyldig att ”*utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att*

verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.”

Lagstiftningen gäller även i de fall verksamhetsutövaren är etablerad på platsen sedan länge och olägenheterna uppkommit först efter det att nya bostäder byggts i närområdet. Då riktlinjerna inte redovisar någon mer ingående kartläggning av miljöpåverkan och speciella krav för utövandet och är mycket översiktliga kan de i sig inte förebygga restriktioner för verksamhetsutövaren. Miljöförvaltningen vill därför erinra om att det kan krävas ytterligare hänsynstagande beträffande lämplig samlokalisering, markföroreningar, ekologiska och rekreativa värden m m. För att avgöra om en nybebyggelse är lämplig på platsen måste bedömningar göras i varje enskilt fall utifrån gällande lagstiftning.

Samlokalisering

Regeringen uttalade i propositionen 1990/91:90 ”En god livsmiljö” att skyddsavstånd generellt bör tillmätas stor betydelse i den fysiska planeringen och i miljöskyddsarbetet. Boverket har tillsammans med naturvårdsverket, räddningsverket och socialstyrelsen utarbetat ”Bättre plats för arbete” allmänna råd, 1995:5 med en gemensam syn på planering av arbetsområden med hänsyn till, miljö, hälsa och säkerhet. Råden anger olika verksamheters risker och störningar samt riktvärden för skyddsavstånd. Lokala förhållanden bör dock vara avgörande för bedömning av behov av skyddsavstånd.

Kontors och dataverksamhet brukar anges som lämpliga för samlokalisering med bostäder, men även dessa verksamheter kan bli störande framför allt genom olika typer av ventilations- och kylanläggningar. Annan etablering nära bostäder kan ge upphov till störningar orsakade av bl a många och tunga transporter, buller från verksamheter och fläktar, luktolägenheter m m. Därutöver kan risker vid farliga transporter förekomma. Det bör även beaktas att området måste ha möjlighet att fungera även vid förändringar.

Som exempel på tveksam samlokalisering kan nämnas Bromstens industriområde där ny bostadsbebyggelse planeras tillsammans med verksamhet som enligt planbestämmelserna inte är störande för omgivningen. En tydlig definition av vad som kan verka störande för omgivningen saknas. Då flera befintliga verksamheter kan innebära risk för lukt, luft eller bullerolägenheter anser miljöförvaltningen att det från fall till fall måste avgöras vad som kan verka störande. I annat fall kan nybyggnad av bostäder innebära risk för att befintliga verksamheter åläggs restriktioner.

Terminal- och industriområden samt områden för kommunalteknisk försörjning

Miljöförvaltningen vill framhålla vikten av att värna områden för tunga terminal- och tekniska verksamheter samt övriga störande verksamheter då det är mycket svårt att hitta ersättningsplatser för dessa. Två platser i Västberga-Årsta och i Lunda redovisas i översiktsplanen för terminal- och godshantering. Områdena är väl placerade vid de större

infarterna intill järnvägar med industrispår i området. Behovet av skyddsavstånd till annan markanvändning liksom miljöskyddande åtgärder betonas i översiktsplanen.

Miljöförvaltningen har även erfarenhet av klagomål i anslutning till vissa verksamhetsområden. För närvarande förekommer klagomål från närboende angående lukt från hantering av grovavfall i Lövsta som i översiktsplanen reserverats för framtida anläggningar för stadens tekniska försörjning. Reservatet riskerar att inte kunna användas enligt sitt syfte på grund av att en ny detaljplan medger byggande av nya bostäder i det närbelägna kvarteret Lingonrisgränd. Strängare krav på ev verksamhet inom reservatet måste därmed ställas.

Även vid det sedan länge etablerade Lunda industriområde har det förekommit klagomål från nya boende som inneburit att verksamhetsutövare tvingats vidta kostsamma åtgärder. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har mot denna bakgrund och på grund av för kort skyddsavstånd vid sitt sammanträde den 11 april 2006 § 16 avstyrkt nya bostäder inom det inritade bostadsområdet i kv Lunda 6:1 vid terminalområdet. Miljöförvaltningen är även tveksam till det inritade utredningsområdet för verksamheter mot bostadsområdet i Järfälla. Verksamheterna mellan Bromstensvägen och Västeråsbanan ligger bullerstört och inrymmer även störande verksamheter. Miljöförvaltningen har idag flera klagomål från boende i närområdet beträffande befintliga verksamheter t ex skrot, sorteringsanläggning och återvinning.

Ekologi och rekreation

Riktlinjerna saknar även överväganden beträffande rekreativa och ekologiska värden t ex området mellan Forsån och Perstorpsvägen i Farsta. Det anges som potentiellt ledig mark för verksamheter. Marken saknar i dag detaljplan och har strandskydd. Området invid Forsån är uttalat ekologiskt känsligt. En mycket använd bollplan i Vinsta markeras som potentiell ledig mark för verksamheter/bostäder. Detta innebär förlust av en mycket använd bollplan och att bostäder kommer närmare verksamheter.

Slut

Bilagor

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Gemensamt tjänsteutlåtande 2007-04-19 från exploateringskontoret Stockholms Business Region AB, Stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret |
| Bilaga 2 | Protokollsutdrag från exploateringsnämnden, styrelsen för Stockholms Business Region, stadsbyggnadsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden angående förslag till riktlinjer för företagsområden. |
| Bilaga 3 | Förslag till riktlinjer för företagsområden i Stockholms stad. |