

ANKOM

2016 -10- 2 5

Enligt sändlista

Dnr 1.5.3.-638/2016
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för
Älvsjö 1:1 invid Tanklocket 2 och 3 i stadsdelen
Rågsved, S-Dp 2014-14931**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att en utökning av befintlig verksamhet för bilservice med möjlighet till en större byggrätt.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Planförslaget visas under tiden 25 oktober – 6 december 2016 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 6 december 2016 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer

Tony Andersson

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Stadsbyggnadskontoret

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

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Kulturnämnden
Miljöförvaltningen
Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
(KARTA) Stockholm Vatten AB (digital karta)
Ellevio AB
AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad
Anläggning & Entreprenad
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Försvarsmakten, Högkvarteret
Luftfartsverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Trafikförvaltningen
Idrottsförvaltningen
LOCUM AB
Skönhetsrådet
Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Svensk Handel
Naturskyddsföreningen Stockholms län
Skanova

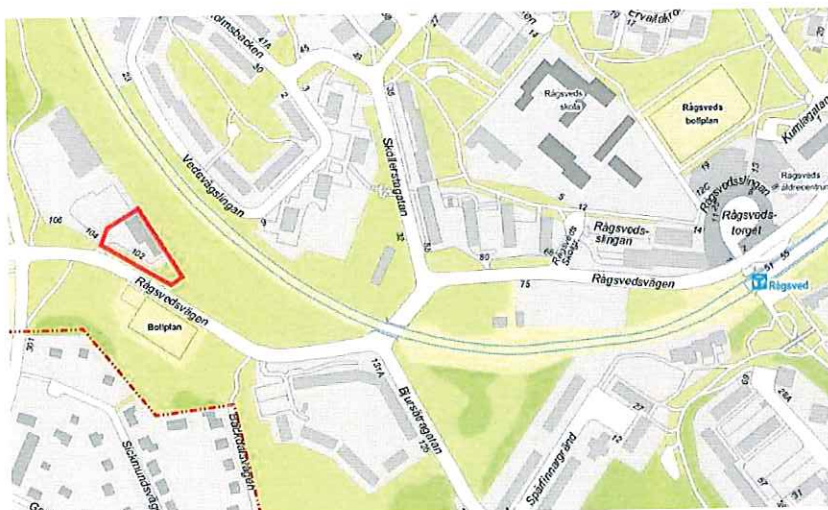
För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion och Distribution
(stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion och Distribution
(baskarta.sbk@stockholm.se)

Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
(sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset
Planakten

Planbeskrivning

Detaljplan för Tanklocket 2, 3 och del av Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved, S-Dp 2014-14931



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

På fastigheten Tanklocket 2 bedrivs bilservice. Syftet med detaljplanen är att utvidga fastigheten Tanklocket 2 samt att utöka byggrätten inom fastigheten för att möjliggöra utveckling av verksamheten. Ett område som idag utgör allmän platsmark överförs till kvartersmark. Elnätsstationen flyttas och får ny fastighet.

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 oktober-november 2016

Granskning 1 kv. 2017

Antagande 2 kv. 2017

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Markavvattning	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	12
Planförslag	14
Ny bebyggelse	14
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	16
Gestaltungsprinciper	16
Konsekvenser	17
Behovsbedömning	17
Naturmiljö	17
Miljökvalitetsnormer för vatten	17
Landskapsbild	18
Störningar och risker	18
Barnkonsekvenser	18
Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Verkan på befintliga detaljplaner	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	23
Genomförandetid	23

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

- *Naturvärdesinventering (NVI) för område vid Rågsvedsvägen samt utredning av kompensationsåtgärder (Calluna, 2016)*

Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Tyréns AB, Nicole Roos på exploateringskontoret samt Christina Haak på Lantmäterimyndigheten.

Planens syfte och huvuddrag

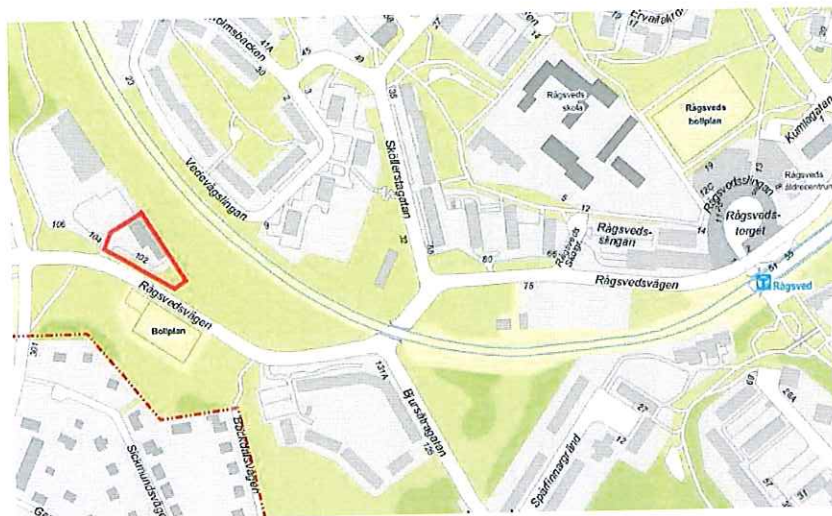
På fastigheten Tanklocket 2 bedrivs bilservice. Syftet med detaljplanen är att utvidga fastigheten Tanklocket 2 samt att utöka byggrätten inom fastigheten för att möjliggöra utveckling av verksamheten. Ett område som idag utgör allmän platsmark överförs till kvartersmark. Elnätsstationen flyttas och får ny fastighet.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tanklocket 2 och 3 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved. Planområdet omfattar cirka 3241 kvm och är beläget vid korsningen Huddingevägen och Rågsvedsvägen.

Planområdets utgörs av den privatägda fastigheten Tanklocket 2 som omfattar cirka 2200 kvm, fastigheten Tanklocket 3 som ägs av Stockholms stad och omfattar cirka 140 kvm, samt ett cirka 897 kvm stort område på Stockholms stads fastighet Älvsjö 1:1.



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i rött.



Snedfoto med planområdet markerat med röd färg.

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen för Stockholm markeras planområdet som tät stadsbebyggelse. Det anges även i översiktsplanen att Huddingevägens korsning med Rågsvedsvägen i framtiden kan byggas om till planskild standard för att skapa bättre kapacitet och förbättra trafiksäkerheten.

I Den gröna promenadstaden, en strategi för utveckling av Stockholms parker och natur, redovisas att planområdet idag är en del av Stockholms ekologiska infrastruktur. Ett ekologiskt särskilt värdefullt stråk redovisas från Rågsveds friområde,

genom planområdet, över Huddingevägen och vidare mot Älvsjöskogen.

För översiktsplanen gäller att kartredovisningen redovisar nuläge. Det finns inga föreskrifter eller direktiv i översiktsplanerna som hindrar en exploatering av planområdet. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Söderortsvisionen

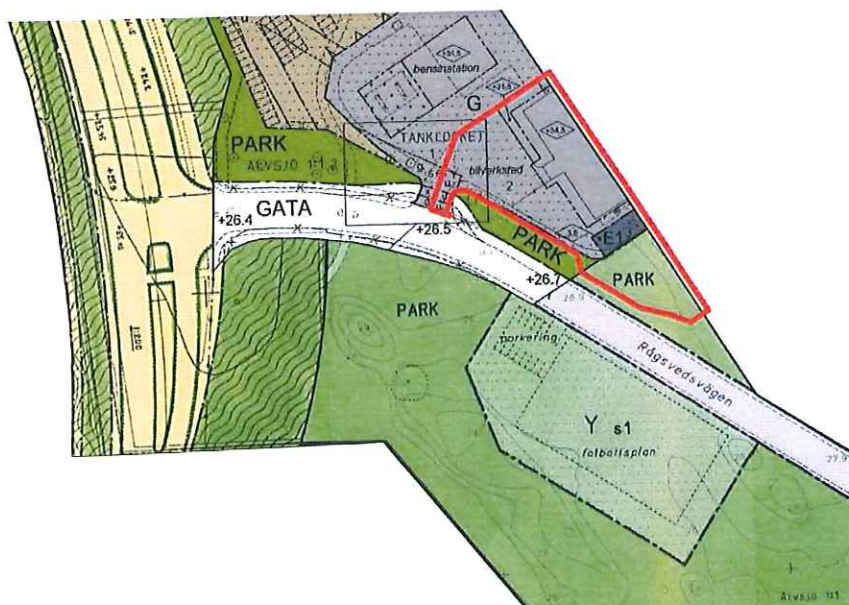
Projektet överensstämmer med ett av de viktigaste uppdragen kring Söderortsvisionen, vilket är att till år 2030 skapa 50 000 nya arbetsplatser i Söderort.

Detaljplan

De gällande planerna som berör planområdet är del av Dp 89148 (Område vid Huddingevägen-Rågsvedsvägen) respektive del av Dp 2004-06275 (Kv. Tanklocket m.m.). Detaljplanernas genomförandetider har gått ut. Skogsområdet nordost om kvarteret Tanklocket är inte planlagt, och planområdet innefattar en mindre del av det icke planlagda området.

Dp 89148, laga kraft 1991-09-24, medger fotbollsplan samt park- och gatumark.

Detaljplan Dp 2004-06275, laga kraft 2005-11-17, medger bilservice, elnätstation samt handel.



Gällande detaljplaner inom Stockholms stad för planområdet och dess omgivning. Planområdet markerat i rött. Gällande detaljplaner i Huddinge kommun redovisas ej i bilden.

Markanvisning

Marken har genom beslut i exploateringsnämnden den 26 september 2013 anvisats till Rolf Lundblad Motorservice AB. Marken ligger inom fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelens Rågsved.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Naturmarken inom planområdet består dels av en skogsbevuxen kulle med bland annat en större ek, dels en klippbrant. Inom parkmarken mellan befintlig verksamhetstomt och Rågsvedsvägen finns ett antal planterade gatuträd.

Inne på verksamhetstomten är marken hårdgjord och används som parkerings- och angöringsyta.



Vegetationen i planområdet.

Naturvärden

Naturmarken utgör en livsmiljö för skyddsvärda arter inom ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Planområdets naturmiljö gränsar även till en annan typ av ESBO-område i form av en spridningszon som binder samman naturreservatet i Älvsjöskogen med Rågsveds friområde.

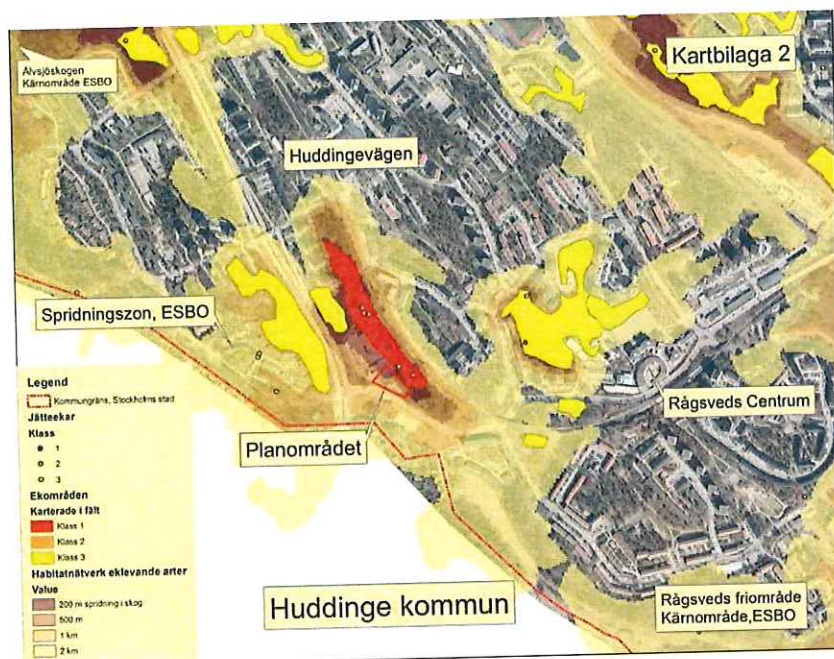
Planområdet utgör en del av ett markområde som har särskild betydelse för den biologiska mångfalden och som enligt delmål 4.1 i stadens miljöprogram ska stärkas och utvecklas. Delmålet innebär bl.a. att intrång i oersättliga funktioner ska undvikas och åtgärder göras för att stärka funktioner i och mellan områden. Såväl området för skyddsvärda arter som spridningszonen mellan

Älvsjöskogen och Rågsveds friområde är strategiskt betydelsefulla men relativt begränsade i storlek.



*Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO).
Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.*

Området för skyddsvärda arter och spridningszonen berör såväl eklevande som barrskogslevande arter, framförallt insekter. Bilden redovisar ett så kallat habitatnätverk för eklevande arter samt ekområden och jätteekar.



Det uppskattade habitatnätverket för eklevande arter samt ekområden och jätteekar. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Rekreation och friluftsliv

Den natur som finns i planområdet bedöms inte ha några större rekreativa värden. Vegetationen är mycket tät och området är mycket litet samt bullerpåverkat av Rågsvedsvägen. Det finns en större ek i planområdet men i övrigt har vegetationen inga större upplevelsevärden. Skogspartiet ovanför den branta bergväggen bedöms ha rekreativa värden, och detta skogsparti kommer inte att påverkas av planförslaget utöver den visuella påverkan av den nya bebyggelsen och verksamhetstomten.

Vid planområdets södra gräns går gång- och cykelvägen som förbinder Älvsjöskogen med Rågsveds friområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

I planområdet finns tre typer av jordarter; postglacial lera, glacial lera och urberg.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga inom området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet till Ågestasjön. I VatteninformationsSystem för Sverige (VISS, september 2015) anges Ågestasjön istället som vattenförekomst Tyresån-Norrån SE656905-162949, vilken ingår i huvudavrinningsområdet för Tyresån. Fastställda miljökvalitetsnormer från 2009 visar att vattenförekomsten uppnår måttlig ekologisk status. Identifierade hot mot vattendraget utgörs av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter. Eftersom övergödning av vattenmiljön har fler effekter och det kommer att kräva flera åtgärdsinsatser under en längre tid innan vattenförekomsten uppnår god ekologisk status bedömdes det inte vara tekniskt möjligt att uppnå god ekologisk status till 2015. Även hydromorfologiska förutsättningar utgör sannolikt en risk att god ekologisk status inte kan uppnås 2015. Vattenförekomsten har därför fått en tidsfrist att uppnå god ekologisk status till 2021.

Den fastställda kemiska ytvattenstatusen bedöms vara god 2009 och detta utgör också föreslagen miljökvalitetsnorm för 2015.

Markavvattning

Planområdet behöver hantera såväl ytavrinning som ett kontinuerligt flöde av markvatten från den skogsklädda bergsbranten i nordost. Befintlig byggnad på fastigheten Tanklocket 2 ligger med fasad direkt i fastighetsgräns mot naturmark. Marken närmast fasad består av stenkross och liknande material och här finns en zon för dränering, dagvattenhantering samt fasadunderhåll.

Dagvatten

Tillrinningsområdet för sjön Magelungen utgör ett s.k. ekologiskt särskilt känsligt tillrinningsområde (ESKO) enligt stadens redovisning av Stockholms ekologiska känslighet (Stadsbyggnadskontoret 1995).

Dagvatten från den typ av markanvändning som föreslås i detaljplanen med uppställningen av fordon för parkering och reparation bör klassificeras som innehållande måttliga till höga halter föroreningar i gällande dagvattenstrategi för Stockholm. Strategin anger Magelungen som känslig för organiska föroreningar samt tungmetaller och rekommenderar rening innan avledning till recipient.

Nederbörd inom planområdet leds idag till dagvattenledningar via oljeavskiljare.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Tanklocket 2 bedrivs verksamhet i form av bilservice. Det finns en befintlig byggnad som omfattar två våningar. I östra delen av planområdet finns också en elnätstation på fastigheten Tanklocket 3.

Bilserviceanläggningen var ursprungligen en sammanhållen serviceanläggning med både tankstationen och bilverkstad. Idag har fastigheten delats så att tankstationen ligger på fastigheten Tanklocket 1 och bilverkstaden ligger på Tanklocket 2.

Angränsande bebyggelse

Nordväst om planområdet är livsmedelsbutiken Lidl etablerad, samt en tankstation. En mycket brant bergssluttning avgränsar planområdet från tunnelbanespåren samt bostadsbebyggelsen i Rågsved.



Snedfoto med planområdet markerat med röd färg.

Landskapsbild/stadsbild

Området utgör en av entréerna till Rågsved. Rågsvedsvägen präglas i Rågsved av ett grönt gaturum med sparade skogsdungar och träd i gatans omgivning. Den bebyggelse som finns längs Rågsvedsvägen är generellt indragen från gatan. Rågsvedsvägen, som börjar i närheten av planområdet, är en huvudgata som trafikförsörjer Rågsved och Högdalen. Rågsvedsvägen är ett viktigt stråk även för gående och cyklister. Området kring korsningen Rågsvedsvägen-Huddingevägen är ett stort, öppet och trafikdominerat rum där bebyggelsen ligger indragen långt in på fastigheterna.

Det finns gatuträd mellan fastigheten Tanklocket 2 och Rågsvedsvägen. De fristående gatuträden närmast infarten till kvarteret Tanklocket är viktiga som rumsbildande element i den annars öppna vyn mot den stora parkeringsytan kring livsmedelsbutiken och tankstationen. Gatuträden bidrar också till att skapa ett tydligare gaturum längs Rågsvedsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Området har inte ännu klassificerats av Stadsmuseet. Byggnaderna i planområdet är byggda kring år 1990 och bedöms inte ha något särskilt antikvariskt värde. Fornlämningar saknas i planområdet och dess närhet.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Huddingevägen har en viktig regional funktion. Avståndet från Huddingevägen till planområdet är cirka 80 meter. Planområdet ligger i direkt anslutning till Rågsvedsvägen som är en huvudgata som trafikförsörjer Rågsved och Högdalen.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Rågsvedsvägen finns gång- och cykelväg med koppling till Högdalen och Hagsätra. Gång- och cykelvägen förbinder även Älvsjöskogen med Rågsveds friområde.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det mindre än 50 meter till närmaste busshållplats på Rågsvedsvägen. Tunnelbanestationen ligger cirka 700 meter från planområdet i Rågsveds centrum, avståndet till Hagsätra tunnelbanestation är cirka 800 meter.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och tillgängligheten för rörelsehindrade är god.

Störningar och risker

Befintliga verksamheter

Tankstationer finns både intill planområdet, i nordvästlig riktning, samt söder om planområdet utmed Huddingevägen i Huddinge kommun.

Förorenad mark

Bilservice är en typ av verksamhet som kan orsaka markföroreningar, befintlig verksamhet har oljeavskiljare. Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 22-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är cirka 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen byggnation på platsen kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Industribuller

Verksamheten bedöms inte alstra industribuller i en sådan omfattning att det orsakar störningar för boende i närheten. De närmast belägna bostäderna finns vid Sickmundsvägen i Huddinge kommun, cirka 100 meter från planområdet. En mindre höjdrygg bidrar till att skärma bostäderna vid Sickmundsvägen från industribullret. Detaljplanen reglerar vilka typer av verksamheter som får etablera sig på fastigheten.

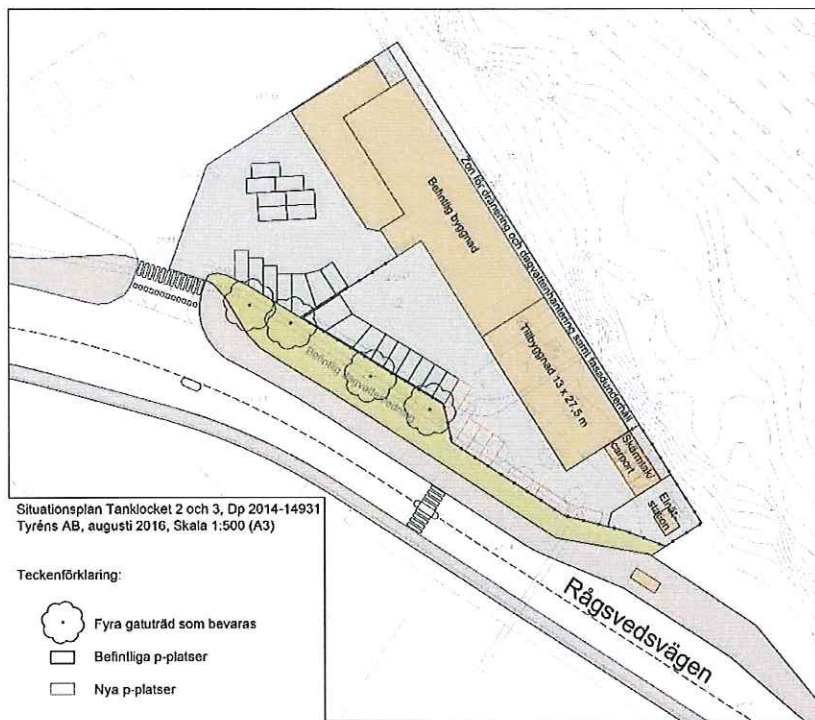
Farligt gods

Huddingevägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet från Huddingevägen till planområdet är cirka 80 meter. Körvägen för de tankbilar som angör tankstationen i kv. Tankklocket går genom planområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

Den nya detaljplanen medger en utvidgning av fastigheten i sydöstlig riktning samt en utökad byggrätt. Ett område som idag utgör allmän platsmark, park, överförs till kvartersmark. En elnätstation flyttas till ett nytt läge nära busshållplatsen vilket medger ett rationellt utnyttjande av den utökade verksamhetsfastigheten. Den befintliga byggnaden förlängs i sydöstlig riktning med samma fasadliv och samma takfotshöjd som den befintliga byggnaden. Tillkommande byggrätt är ca 13 x 27,5 meter. För den nybyggda byggnadsdelen finns en intressant som vill etablera bilprovning i lokalerna, vilket medges i detaljplanen.

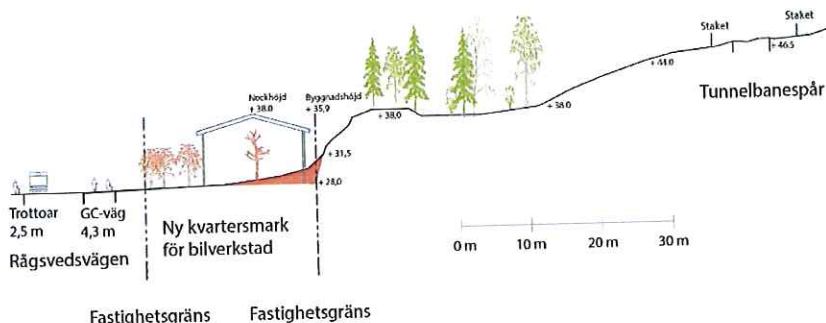


Situationsplan över den föreslagna utbyggnaden.

Sektion

Sektion genom planområdet. Träd markerade i rött kommer behöva fällas, där mark har markerats i rött behöver även bergsprängning utföras för att få rätt markhöjder.

Tyréns AB, maj 2016



Sektion genom den föreslagna utbyggnaden.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Angöring till planområdet sker via infart från Rågsvedsvägen. Infarten som idag är privat överförs till allmän gata.

Parkering

Parkeringsituationen på fastigheten är idag ansträngd och det är ofta fullt på alla platser. När fastigheten har utvidgats enligt den nya detaljplanen kommer ett antal nya parkeringsplatser att tillkomma. Längst i öster, i närheten av den nya elnätstationen, rymmer detaljplanen en byggrätt för skärmtak/carport för att möjliggöra parkering under tak för ett mindre antal fordon.

Gång- och cykeltrafik

Plangränsen har dragits på ett sådant sätt att det i framtiden är möjligt att rätta ut och bredda gång- och cykelvägen vid den något trånga passagen förbi busshållplatsen. I nuläget finns dock inga planer på en sådan ombyggnad.

Cykelparkering löses inom kvartersmark. Enligt stadens cykelparkeringstal rekommenderas minst 0,2 cykelparkeringsplatser per anställd eller 5-10 platser per 1000 kvm BTA.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och dagvatten finns framdraget till planområdet.

El

Befintlig elnätstationen kommer att flyttas från dess nuvarande läge, cirka 35 meter, i sydöstlig riktning mot busshållplatsen. Verksamheten kommer att försörjas med el från denna.

Avfallshantering

Hämtning av avfall sker inne på fastigheten.

Räddningstjänst

Det finns god tillgänglighet för angöring av räddningstjänst.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Den föreslagna tillbyggnaden utgår från den befintliga bilverkstadens skala. Den branta sluttningen nordöst om planområdet är en viktig förutsättning som också ger en tydlig riktning åt den nya byggnaden. Den befintliga byggnaden förlängs i sydöstlig riktning med samma fasadliv och samma takfotshöjd som den befintliga byggnaden.

Planbestämmelse reglerar högsta totalhöjd för större delen av den befintliga byggnaden samt tillbyggnaden. Detta motsvarar befintlig byggnads totalhöjd och innebär en höjd cirka 10,0 meter över marknivå. Även för byggnadsdelen närmast tankstationen regleras totalhöjden, vilket motsvarar byggrätten i gällande detaljplan.

Planbestämmelse reglerar att takvinkel ska vara 15-25 grader. Befintlig byggnad har en takvinkel på cirka 18 grader.

Naturmiljö

Detaljplanen har utformats så att intrång minimeras i bergsbranten nordöst om planområdet, men vissa intrång och mindre sprängningsarbeten blir ofrånkomliga om den befintliga verksamhetstomten ska kunna utökas. Det rör sig om en höjdskillnad på cirka 0,5-3,5 meter mellan verksamhetstomtens framtida nivå och naturmarkens nivå.

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 överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. 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.

Naturmiljö

Naturområdet norr om planområdet har relativt höga naturvärden och har enligt naturvärdesinventeringen en central roll i eksambandet som sträcker sig mellan Älvsjö i norr till Rågsveds friområde i söder. Enligt naturvärdesinventeringen bör området norr om Rågsvedsvägen undantas från exploatering. Om naturmark ändå tas i anspråk framhålls att desto större ytan är som exploateras desto större är behovet av kompensationsåtgärder.

Föreslagen tillbyggnad kommer att ta en mindre grönyta i anspråk. Mest värdefullt av de träd som behöver tas ned är en större ek med höga naturvärden. Eken står på en sådan plats att den behöver fällas om den befintliga verksamhetstomten ska kunna utökas. Stadsbyggnadskontoret menar i en sammanvägd bedömning att nyttan i att kunna expandera den befintliga verksamheten väger tyngre än naturvärdena inom det relativt begränsade område som påverkas.

Planförslaget bedöms inte påverka rekreation och friluftsliv i det omkringliggande området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Ågestasjön för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Bilservice är en markanvändning som kan medföra höjda halter av föroreningar i dagvattnet. Oljeavskiljare ska användas för att rena dagvatten från hårdgjorda ytor innan avledning sker till befintlig dagvattenledning. Den befintliga fastigheten är ansluten till oljeavskiljare.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att Rågsvedsvägens karaktär förändras eftersom ett antal träd i gaturummet tas ned. Det är dock ett relativt litet område som påverkas. De fristående gatuträden närmast infarten till kvarteret Tanklocket kommer att bevaras..

Störningar och risker

Översvämningsrisker

Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga inom planområdet.

Risk

Tillkommande byggrätt ligger cirka 70 meter från tankstationen och bedöms som oproblematisk ur risksynpunkt.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. I dagsläget vistas barn i mycket liten utsträckning på fastigheten då byggnaderna inrymmer verksamheter och resterande del består av hårdgjord yta i form av parkering. Den grönyta som berörs bedöms inte vara värdefull för lek och utevistelse.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Exploateringskontoret ansvarar dels för att en överenskommelse om exploatering tecknas mellan staden och byggherren, dels för att en överenskommelse om exploatering med försäljning och inlösen av mark tecknas mellan staden och fastighetsägaren till Tanklocket 2 och 3. Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningar, på fastighetsägarnas initiativ och bekostnad.
- Byggherrarna finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggherrarna bekostar och genomför de återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändig.

Avtal

För detaljplaneförslagets antagande och genomförande erfordras att staden och byggherren tecknar överenskommelse om exploatering där ansvar och kostnadsfördelning regleras. För flytt av elnätstation tecknas erforderligt avtal mellan byggherren och Ellevio

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 89148 och Dp 2004-06275 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, markägoförhållande

Planområdet omfattar hela fastigheten Tanklocket 2, hela fastigheten Tanklocket 3 och del av fastigheten Älvsjö 1:1. Lagfaren ägare till Tanklocket 2 är Rolf Lundblad Motorservice

AB. Lagfaren ägare till Tanklocket 3 och Älvsjö 1:1 är Stockholms kommun.

Användning av mark

Planen innebär att användningen för delar av Älvsjö 1:1 ändras från allmän plats (parkmark) och icke planlagd mark till kvartersmark för bilverkstad, bilprovning (hantverk och service), kontor och teknisk anläggning (el-nätstation).

Planen innebär vidare att användningen för del av Tanklocket 2 ändras från kvartersmark för bilservice till allmän platsmark för gata.

Fastighetsbildning

Bilverkstad mm (ombildning av Tanklocket 2)

Genom fastighetsreglering förs en mindre markdel av Älvsjö 1:1 över till Tanklocket 2 för att där utgöra mark för bilverkstad mm.

Genom fastighetreglering förs en mindre del av Tanklocket 2 över till Älvsjö 1:1 för att där utgöra mark för allmän plats (gata).

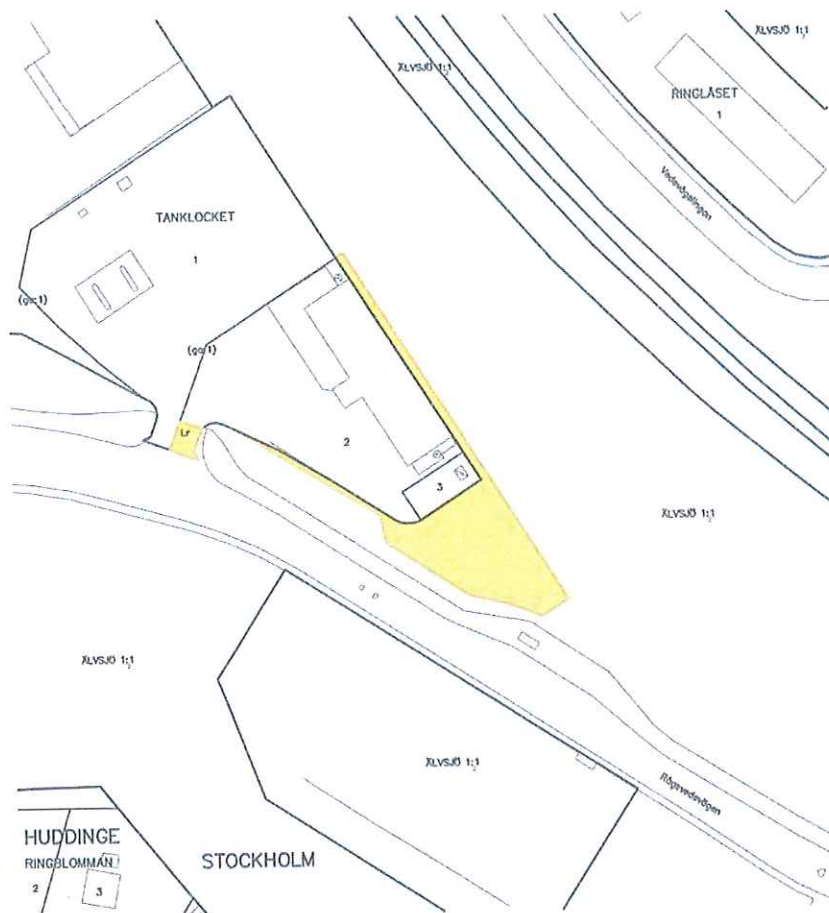
Genom fastighetsreglering förs hela fastigheten Tanklocket 3 till Tanklocket 2. Befintligt servitut, rätt till väg till förmån för Tanklocket 3, akt A143/1991.1, belastande Tanklocket 2 behöver hävas.

Den ombildade fastighetens avgränsning redovisas på plankartan med grå färg och är betecknad med J1G1K.

Teknisk anläggning (el-nätstation)

Genom avstyckning från Älvsjö 1:1 kan en ny fastighet för teknisk anläggning (el-nätstation) bildas. (Alternativt kan marken ingå i Tanklocket 2). I samband med lantmäteriförrättning om ny fastighet för teknisk anläggning behöver officialservitut till förmån för nybildad fastighet för tillfart (in- och utfart) över Tanklocket 2 bildas.

Den nya fastighetens avgränsning redovisas på plankartan med grå färg och är betecknad med E1.



Figuren illustrerar den mark där fastighetsregleringar blir aktuella.

Ledningsrätt

Rätten att ha allmänna ledningar (u-område på plankartan) säkras genom ledningsrätt.

Servitut

Se ovan under 'Fastighetsbildning för Bilverkstad mm (ombildning av Tanklocket 2)' och 'Teknisk anläggning (el-nätstation)'.

Gemensamhetsanläggning

Utlagt gatuutrymme i planområdet ingår i dag i befintlig gemensamhetsanläggning, Tanklocket ga:1, för gång- och körytor. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning av delägende fastigheter Tanklocket 1-2 och Tanklocket 4. I samband med lantmäteriförrättning om marköverföringen från Tanklocket 2 (idag kvartersmark) till Älvsjö 1:1 (blivande gatemark) måste gemensamhetsanläggningen, Tanklocket ga:1 ändras/omprövas, dvs upplåtet utrymme minskas med den delen som kommer att övergå till allmän platsmark för gata. Avtal därom bör upprättas mellan Stockholms kommun och delägende fastigheter till gemensamhetsanläggningen, Tanklocket ga:1.

Avtal

Avtal om överenskommelse om marköverföring, omprövning/ändring av gemensamhetsanläggning, nybildande och hävning av servitut bör upprättas mellan berörda parter.

Övrigt

Tanklocket 2 är belastad av ledningsrättsupplåtelse för avloppsledningar, aktnr 0180K-2000-05156.3 och avtalsservitut för spillvattenledning, aktnr 01_IM2-92/14279.1

Ekonomiska frågor**Ersättning vid markförvärv/försäljning**

En ekonomisk överenskommelse kommer att träffas mellan Stockholms stad och den privata exploatören avseende det cirka 897 kvm stora område på Stockholms stads fastighet Älvsjö 1:1 som föreslås övergå till kvartersmark.

Stadens och byggherrens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse om exploatering som ska träffas mellan parterna. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden. Stadens intäkter utgörs av försäljning av mark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Befintlig elnätstation på fastigheten Tanklocket 3 ska flyttas till nytt läge inom planområdet. Den privata exploatören har förbundit sig att betala flytten, som är kostnadsberäknad till drygt 0,7 miljoner kronor i 2015 års kostnadsläge. Ellevio AB äger elnätstationen och kommer att genomföra flytten av nätstationen på exploatörens bekostnad.

Den nya elnätstationen placeras i planområdets sydöstra hörn och angörs genom att korsa verksamhetstomten. Angöringsvägen över verksamhetstomten kommer att vara tillgänglig för servicebilar. Trafikkontoret avråder ifrån att elnätstationen angörs från gång- och cykelvägen, vilket är en annan möjlig lösning.

Grönkompensation

Stadens avsikt är att den parkmark som tas i anspråk för kvartersmark ska kompenseras. Föreslagen tillbyggnad kommer

att ta en mindre grönyta i anspråk. I det fortsatta arbetet med planen kommer ett förslag för grönkompensation att tas fram. De kompensationsåtgärder som kan göras i närområdet och som framhålls i Calluna ABs naturvärdesinventering är bland annat att friställa ekar, buskar och blommor samt lägga ut död ved.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns anslutet till fastigheten.

Dagvatten och dränering

Den nya tillbyggnaden kommer att följa den befintliga byggnadens fasadliv och på liknande sätt som för den befintliga byggnaden föreslås en zon längs fasaden för dränering, dagvattenhantering samt fasadunderhåll. I den nya detaljplanen överförs ett 2,0 meter brett markområde, både bakom befintlig byggnad och bakom den nya byggnaden, till kvartersmark eftersom denna zon behövs för byggnadernas dränering och dagvattenhantering och inte bör ligga på Stockholms stads naturmark. Överföringen av marken tydliggör också att skötselansvaret ska ligga hos den privata fastighetsägaren och inte hos Stockholms stad som i nuläget äger marken närmast fasaden.

Bilservice är en markanvändning som kan medföra höjda halter av föroreningar i dagvattnet. Oljeavskiljare ska användas för att rena dagvatten från hårdgjorda ytor innan avledning sker till befintlig dagvattenledning.

Buller under byggtiden

Byggnationen inklusive mindre sprängningsarbeten kommer ske cirka 100 meter från befintliga bostäder, och det finns en risk att byggarbeten kan upplevas som störande av de boende. Hänsyn bör tas till detta under byggtiden och exploatören bör arbeta aktivt med information till de närboende för att förebygga störningar och klagomål.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

