



Förslag

Detaljplan för

Del av Sköndal 2:1

i stadsdelen Sköndal

i Stockholm

S-Dp 2010-11650-54

HANDLINGAR

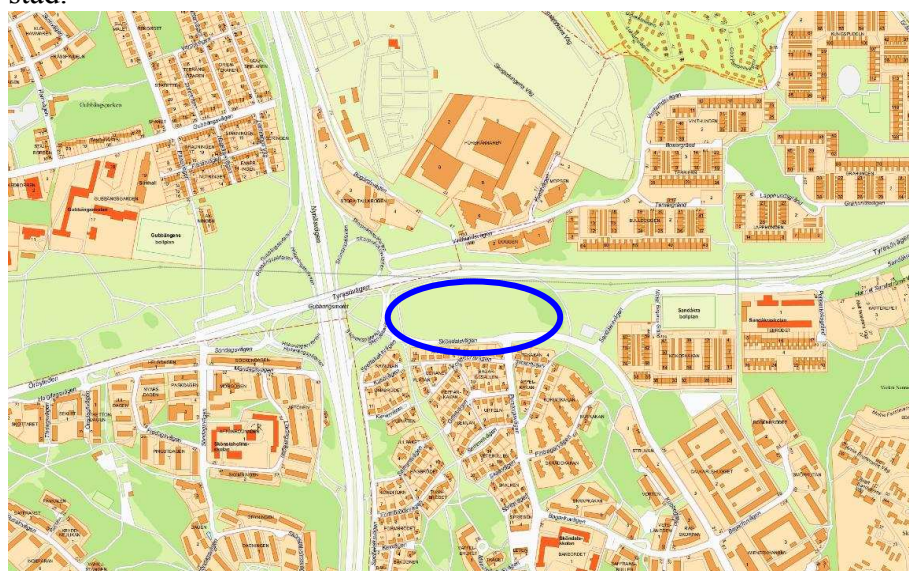
Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av handel på platsen. Detaljplanen medger två huskroppar med en parkeringsyta emellan. Tänka etableringar är Plantagen i väster och Axfood samt ytterligare en aktör i öster.

PLANDATA

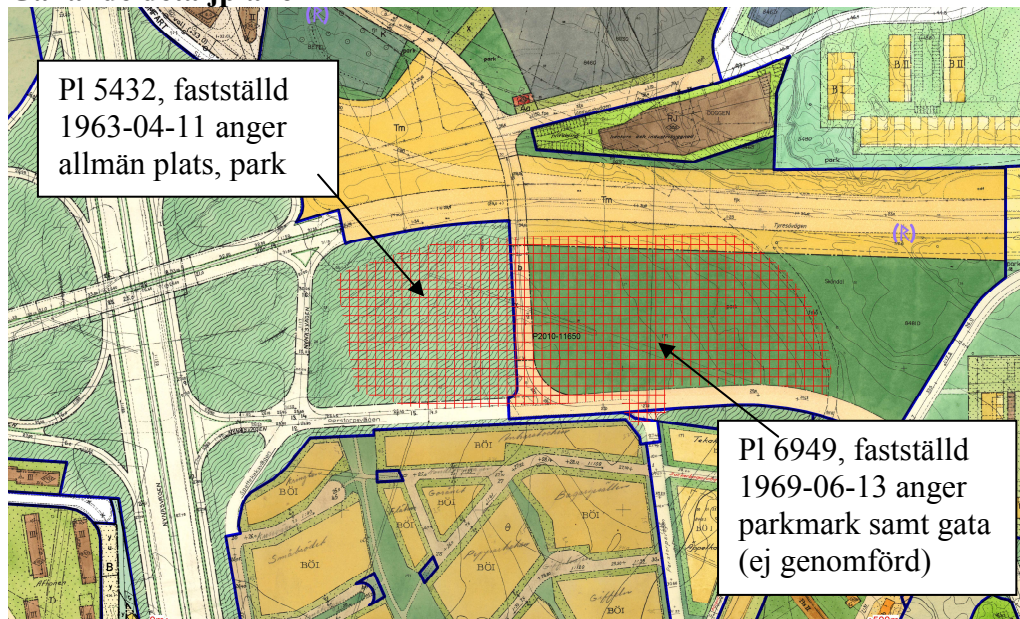
Planområdet ligger i Sköndal stadsdel, i korsningen Nynäsvägen/Tyresövägen. Området är cirka 37 000 kvadratmeter stort och marken ägs av Stockholms stad.



Orienteringskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner



Planmosaik, gällande detaljplaner inom planområdet

Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm

Förslaget följer strategi 3 i Promenadstaden, översiktsplan för Stockholm; *Koppla samman stadens delar* samt översiktsplanens intentioner att skapa goda etableringsmöjligheter för dagens och morgondagens företag och verksamheter.

ÖP 99 och byggnadsordningen

Enligt byggnadsordningen består bebyggelsen i Sköndal av trädgårdsstad och smalhusstad. Detaljplaneområdet är sedan tidigare obebyggt, och med hänsyn till platsens lokalisering intill två stora trafikleder är den olämplig för både rekreation och bostäder.

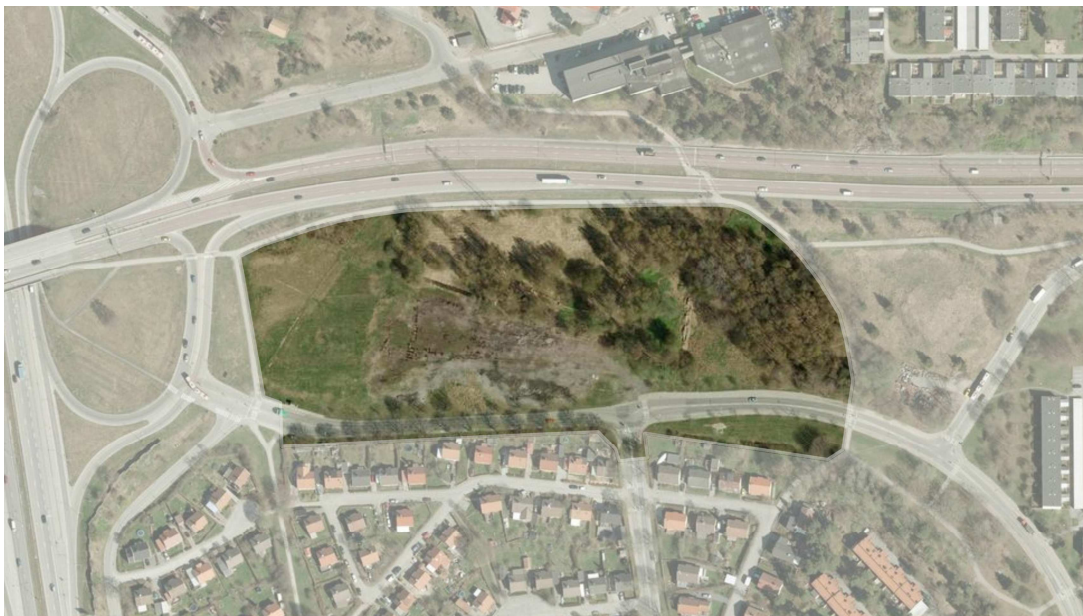
Start PM

Start PM behandlades av Stadsbyggnadsnämnden 2010-11-18.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i korsningen Nynäsvägen/Tyresövägen med stora ramper vid på- och avfarterna.



Översikt, befintliga förhållanden i planområdet

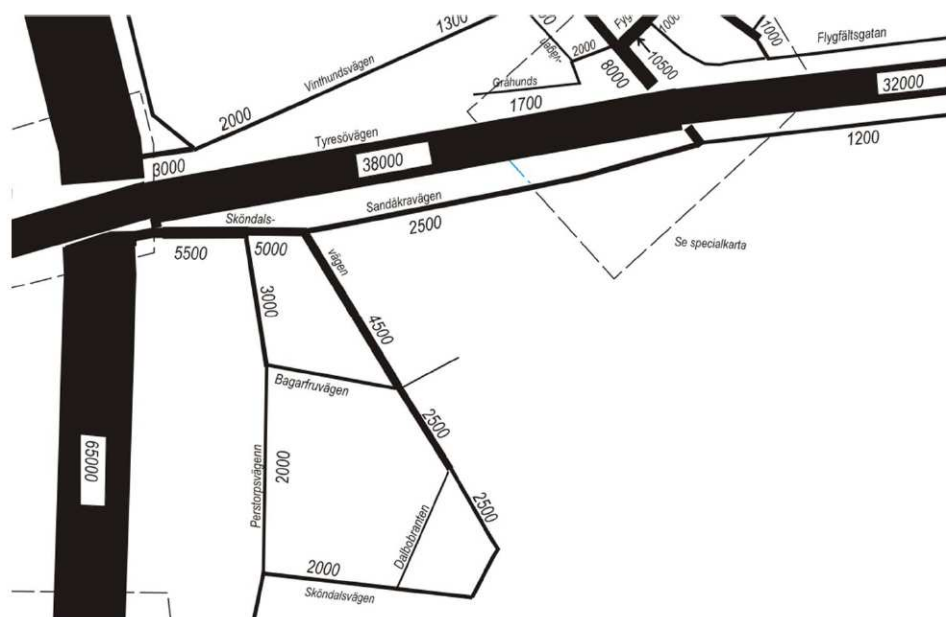
Mark och vegetation

Planområdet ingår i ett öppet/halvöppet stråk längs Örbyleden-Tyresövägen. Stråket används delvis för rekreation men upplevs till stor del som ett grönt trafikstråk. Marken i planområdet är till drygt hälften gräsbevuxen och i övrigt trädbevuxen, men på ett ställe syns berg i dagen. Mot väster och norr sluttar marken kraftigt uppåt, antagligen på grund av fyllnader som gjorts i samband med byggandet av Tyresövägen och Nynäsvägen. Genom planområdet går ett dike som mynnar ut i dagvattenbrunnar i områdets västra del. Den rödlistade kärlväxten Luddvicker har hittats i området och det finns en del mindre nyplanterade ekar. Bland träden öster om diket har en terrängcykelbana anlagts. De gräsbevuxna områdena används som promenadområden för hundrastning. Längs Sköndalsvägen går en lönnallé som är biotopskyddad enligt Miljöbalkens 7 kap.

Trafik

I planområdets södra del går Sköndalsvägen som trafikeras av 5500 fordon per vardagsdygn närmast Nynäsvägen och 5 000 fordon per vardagsdygn öster om Perstorpsvägen. Norr om planområdet går Tyresövägen som trafikeras med 38 000 fordon per vardagsdygn och väster om området går Nynäsvägen som

trafikeras med 65 000 fordon per vardagsdygn.



Antal fordon per vardagsdygn år 1999

Väster och norr om planområdet går Sköndalsstråket, ett regionalt gång- och cykelstråk. Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. På Sköndalsvägen går buss 182 och 188 med hållplats Spettekaksvägen i planområdets västra del och Kokoskakan strax öster om planområdet. På Tyresövägen stannar ett flertal bussar som försörjer söderort med förbindelser till Gullmarsplan.

Transporter med farligt gods färdas på både Tyresövägen och Nynäsvägen. Den kraftiga biltrafiken på Nynäsvägen och Tyresövägen gör att planområdet är starkt utsatt för buller. Bullret påverkar även bostadshusen söder om planområdet.

Ledningar

Genom planområdet skär elledningar och dagvattenledningar. För de ledningar som går utanför byggrätterna har u-områden skapats på plankartan. Vissa ledningar behöver flyttas och plankartan kommer att kompletteras med nya u-områden för dessa till utställningen.

FÖRSLAG

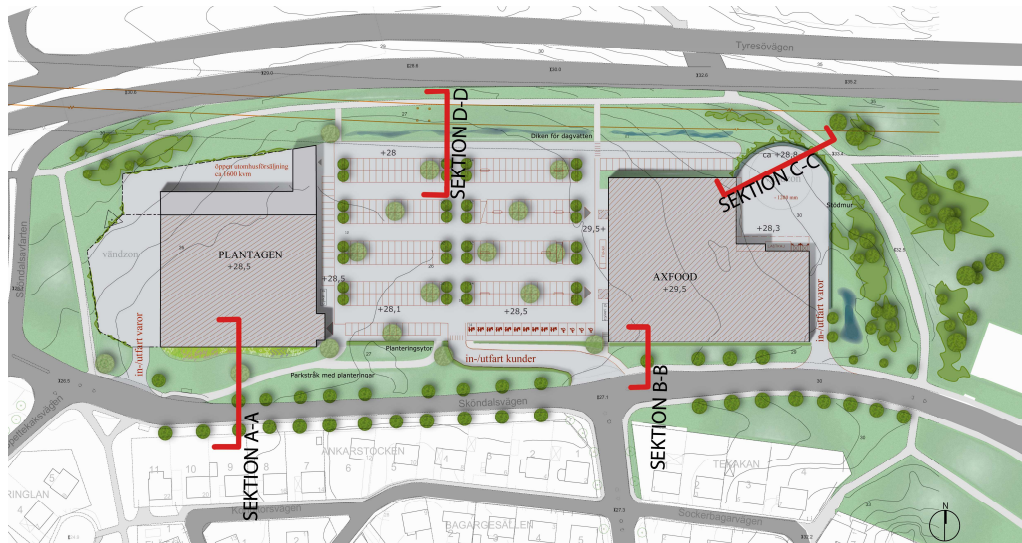
Bebyggelse och gestaltning

Detaljplaneförslaget medger att två byggnader uppförs, en i områdets östra del och en i den västra delen. Mellan de båda byggnaderna uppförs en parkering. Mot befintlig bebyggelse i söder ska en park anläggas.

Området ligger mycket strategiskt för handel, inom en radie av cirka 3 kilometer från Sköndalsavfarten bor omkring 80 000 personer. Områdena närmast Sköndal är underförsörjda på dagligvarubutiker. Nästan alla boende i Sköndal kommer att passera det nya handelsområdet och för cirka 20-25 % av de boende i Sköndal blir det möjligt att gå eller cykla till den nya handelsetableringen.

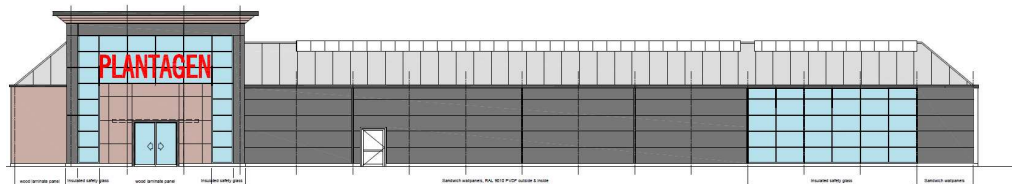
I den västra delen av planområdet ges enligt förslaget en bygggrätt på totalt 3500 kvadratmeter och i öster ges en bygggrätt på totalt 4750 kvadratmeter. Av

den östra ytan planerar Axfood att använda 3500 kvadratmeter själva och överlåta resterande byggrätt till en annan aktör som inryms i samma byggnad.



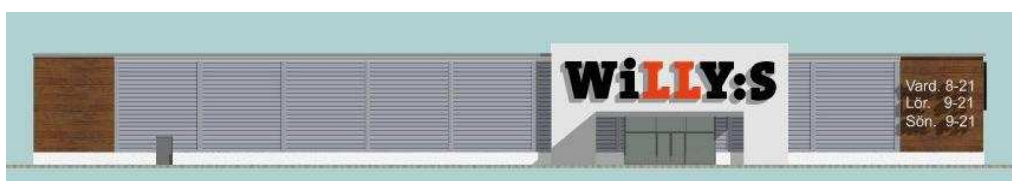
Situationsplan över området. Sektionerna redovisas nedan.

Både Axfood och Plantagen använder sig av typhus där Plantagens byggnader karaktäriseras av ett växthusliknande tak i glas. Fasaden består omväxlande av glas, sandwichpanel och träpanel. Mot Sköndalsvägen ska fasaden kläs med träpanel alternativt spalje med växtlighet, helst vintergröna växter. Staket och skärmtak får uppföras kring utomhusförsäljningen norr om byggnaden och staket får även uppföras kring varuintaget. Kring entrén är byggnaden förhöjd. Byggnadens totalhöjd begränsas till tio meter. Inga ytterligare skyltar får sättas upp på byggnadens tak. Belysning ska placeras så att den inte stör befintliga bostäder eller bländar trafik på det omkringliggande vägnätet.



Elevation Plantagen

Axfood planerar att etablera en Willysbutik i området. Byggnaden ska vara enhetligt utformad. Fasaden består av plåt och hörnen kläs in i träpanel. Mot Sköndalsvägen ska fasaden kläs med träpanel alternativt spalje med växtlighet, helst vintergröna växter. Kring entrén är byggnaden förhöjd med en "store front" i vit plåt. Byggnadens totalhöjd begränsas till tio meter. Inga ytterligare skyltar får sättas upp på byggnadens tak. Belysning ska placeras så att den inte stör befintliga bostäder eller bländar trafik på det omkringliggande vägnätet.



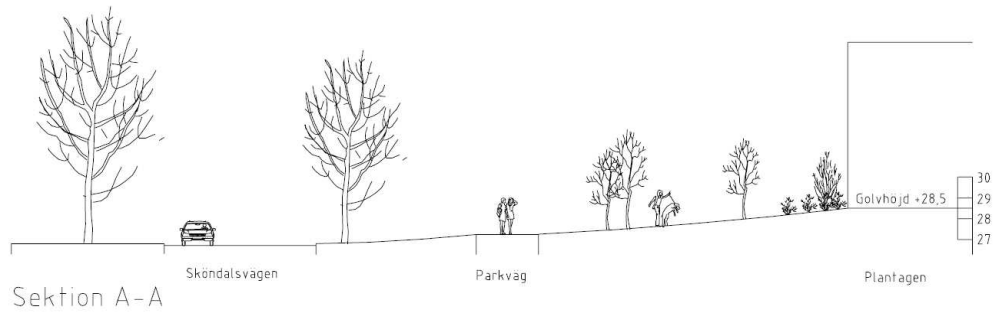
Elevation Axfood



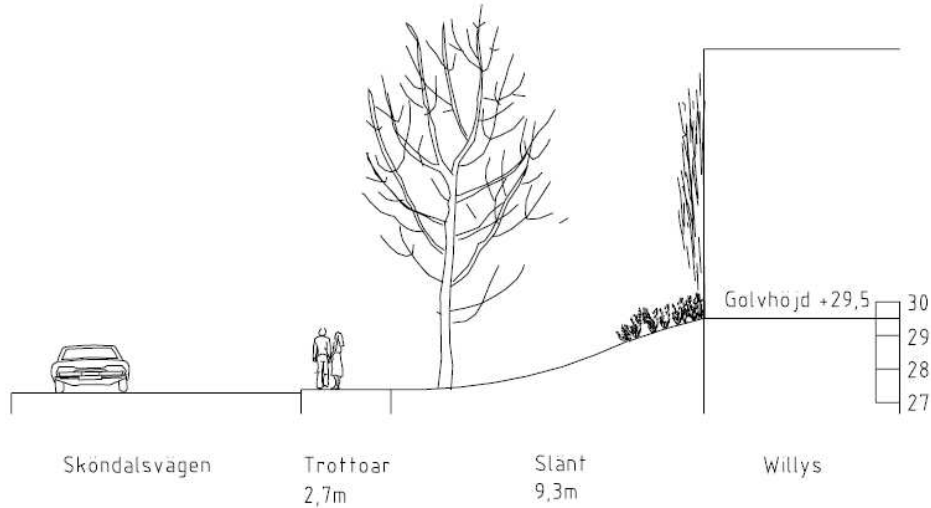
Sköndalsvägen sett österut



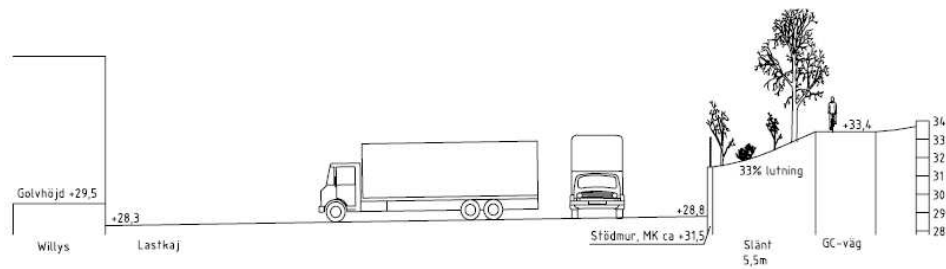
Sköndalsvägen sett västerut



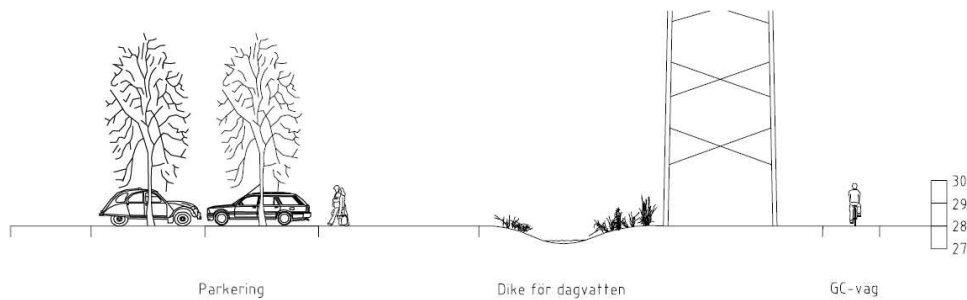
Sektion söder om Plantagen. För orientering se karta på sid 4.



Sektion söder om Axfood



Sektion vid Axfoods lastintag



Sektion vid parkeringens norra del

Den lönnallé som växer längs Sköndalsvägen ska bevaras och förläggs på parkmark. En ny park anläggs mellan den östra byggnaden och Sköndalsvägen. Parken förläggs på kvarteretsmark och ska anläggas och skötas av byggherrarna.



Förslag till utformning av ny park

Genom parkområdet går en gångväg som binder samman busshållplatsen med handelsområdet och den befintliga trottoaren norr om Sköndalsvägen. Terrängcykelbanan som finns i området idag försvinner i och med detaljplanens genomförande.

Trafik

En ny handelsetablering i området ökar trafikströmningarna på det omgivande vägnätet. En trafikutredning har gjorts för att utreda konsekvenserna av etableringen. I utredningen har fredag eftermiddag/kväll, när handelsplatsen beräknas ha flest besökare, varit dimensionerande.

För Sköndalsvägen innebär etableringen en ökning med som mest cirka 1200 fordonsrörelser under ett vardagsdygn på ett begränsat gatuavsnitt omedelbart söder om handelskvarteret. För Spettekaksvägen och Perstorpsvägen samt Sköndalsvägen söder om Sandåkravägen, förbi Sandåkraskolan förväntas måttliga trafikökningar. Sandåkravägen bedöms få ett tillskott av cirka 475 fordonsrörelser per vardagsdygn, främst på sen eftermiddag och kväll. De tider skolbarn rör sig i området beräknas trafikökningen bli begränsad. Sandåkravägen är hastighetsbegränsad till 30 km/h på en längre sträcka förbi skolan. Gatan är rak och överblickbar, vilket underlättar för olika trafikslag att samspela.

Etableringen ökar belastningen på korsningen mellan Sköndalsvägen och ramperna till Nynäsvägen och Tyresövägen. I dagsläget uppstår kortare köer under kortare perioder, men de avvecklas ganska snabbt. Den högre belastningen innebär att kapacitetstaket för korsningen närmar sig. Belastningsgraden 1,0 är korsningens fulla kapacitet och detaljplanens genomförande innebär att belastningsgraden blir 0,9. Det innebär att åtgärder kan behöva vidtas för att undvika stadigvarande köer under rusningstid.

Busshållplatsen Spettekaksvägen på Sköndalsvägen behöver flyttas något österut för att lämna plats åt en infart till Plantagens varuintag.

Den nya handelsetableringen kommer att få cirka 315 parkeringsplatser. Det innebär en parkeringsnorm på 58 platser per 1 000 kvadratmeter uthyrbar handelsyta, LOA, inklusive personalparkering. Parkeringen löses med markparkering mellan de två handelsbyggnaderna.

Tillgänglighet

Stockholms stads riktlinjer i ”Stockholm - en stad för alla” ska följas.

Konsekvenser för befintlig handel i Sköndal med omnejd

I närheten av planområdet finns flera butiker som kommer att påverkas av en etablering av en ny mataffär. Enligt en handelsutredning som gjorts i samband med planarbetet bedöms främst Sköndals centrum, Gubbängens centrum och Hökarängens centrum påverkas. I Sköndal finns två matvarubutiker, Hemköp och Vi. Vi bedöms få störst påverkan av den nya etableringen med en minskning av omsättningen på 20- 25% ”över natten”¹. För Hemköp bedöms omsättningen minska med 15-20% ”över natten”. Eftersom båda butikerna har en mycket hög omsättning i dagsläget är nedläggningshotet litet. Med justeringar av yta och sortiment samt eventuellt av hyra kan konkurrensen klaras.

Befintliga livsmedelsbutiker i Hökarängen, Gubbängen och Skarpnäcks gård beräknas initialt tappa mellan 8 och 13%, vilket tar mellan tre och fem år att hämta tillbaka genom marknadstillväxten. Övriga områden tappar under 5%, vilket hämtas tillbaka relativt snabbt om butiken har ordnad ekonomi.

Butiker som har en kombination av låg omsättning och låg lönsamhet, och som därmed kan hotas av nedläggning, är Ica Bomben i Hökarängen och Matrock i Tallkrogen. Enligt handelsutredningen beror detta mer på personliga orsaker än på den nya etableringen.

Plantagens etablering bedöms inte ha någon påverkan på omgivande handel.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller 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.

Natur

Planområdet bedöms inte ha någon avgörande betydelse för stadens habitatnätverk. Den rödlistade växten Luddvicker har setts i området. Sköndalsvägen är kantad av en lönnallé som är biotopskyddad enligt Miljöbalkens 7 kap. Träden i allén är av olika ålder, på södra sidan

¹ ”över natten” innebär minskningen innan eventuella försvarsåtgärder som kampanjer, prisjusteringar och sortimentsmodifikationer införts samt innan kompenserande marknadstillväxt har skett.

Sköndalsvägen, mot de befintliga bostäderna, är träden äldre. Även på norra sidan Sköndalsvägen finns några äldre träd i planområdets mitt. I planområdets östra och västra del är träden unga, relativt nyplanterade. En eller ett par av de yngre träden kan behöva flyttas eller i värsta fall fällas och återplanteras för att lämna plats för en infart och ny plats för busshållplatsen. Dispens för detta söks hos Länsstyrelsen. Norr om Tyresövägen ligger Skogskyrkogården med tallskog och inslag av barrblandskog. Även om Tyresövägen är en barriär så finns ett svagt spridningssamband för barrskogsarter mellan Sköndal och Skogskyrkogården. Inom planområdet finns ett dike, men det har ingen direkt kontakt med andra vattenområden. För att förstärka det lokala ekosystemet kan ek, barrskog, säl, körsbär, fågelbär, vildrosor, rönn och slån planteras. Till utställningen ska planhandlingarna kompletteras med inventering och inmätning av träd och övrig natur.

Hälsa och säkerhet

Luftföroreningar

Partikelhalterna (PM10) vid Tyresövägen ligger strax under miljökvalitetsnormen (MKN). Detaljplanehandlingarna behöver kompletteras med undersökningar om hur planerad etablering påverkar miljökvalitetsnormen.

Buller

De befintliga bostadshusen söder om Sköndalsvägen är i dagsläget utsatta för höga trafikbullernivåer från Tyresövägen och Nynäsvägen. Med nya handelsetableringar i planområdet dämpas bullret och även med den tillkommande trafiken på Sköndalsvägen blir bullernivåerna efter detaljplanens genomförande lägre än vad de är idag. Den ekvivalenta ljudnivån minskar med 1-2 dB vid fasad. De maximala ljudnivåerna på Sköndalsvägen förändras inte.

Industribuller är en tillkommande ljudkälla och ska kontrolleras så att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller uppfylls.

Utrymme ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå [dB(A)]			Maximalnivå
	Dag, kl 07-18	Kväll, kl 18-22 samt söndag/helgdag kl 07-18	Natt, kl 22-07	Natt, kl 22-07
Vid bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40	55
Arbetslokaler	60	55	50	-
Område för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor ²⁾	40	35	35	50

1) Kraven ansluter sig till Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller, RR 1978:5, och avser frifältsvärdet.

2) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv

Riktvärdena ska vara styrande exempelvis vid placering av kylmedelkylare och dylikt utanför butiksbyggnaderna samt vid placering av in- och utlastning. Lastkajer och ramper i stål ska undvikas och betong användas istället.

Dagvatten

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten ska yt- och grundvatten skyddas mot kemisk förorening. I Sverige tillämpas ramdirektivet genom miljö kvalitetsnormer (MKN), som anger att vattenmiljöerna i Sverige ska uppnå både en god ekologisk status och en god kemisk status. Recipient för dagvatten från detaljplaneområdet är Drevviken, som klassas som *känslig för mänsklig påverkan*. Den ekologiska statusen för Drevviken är i dagsläget måttlig och den kemiska statusen är att ytvattnet inte uppnår god status eftersom sjön lider av övergödning. I och med detaljplanens genomförande hårdgörs större delen av ytan inom planområdet, vilket ställer krav på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten.

Enligt en dagvattenutredning som gjorts i samband med planarbetet är det lämpligt att hantera dagvattnet genom infiltration och fördröjning via magasin, genom avledning av vatten till trädplanteringar, genom oljeavskiljning och genom gröna tak.

Inom planområdet ska dagvatten kunna fördröjas så att högst 67 liter per sekund släpps ut i det kommunala VA-nätet. Dagvatten från parkering, som är mer förorenat än övrigt vatten, ska renas separat i oljeavskiljare innan det släpps ut i det kommunala VA-nätet. Dagvatten från Plantagens utomhusförsäljning, som kan innehålla höga halter näringsämnen, ska infiltreras i marken innan det släpps ut i det kommunala VA-nätet. Även dagvatten från lastområden ska oljeavskiljas, i särskild oljeavskiljare eller genom infiltration i öppna diken, innan det släpps ut i det kommunala VA-nätet.

För att underlätta hanteringen bör en vattendelare anläggas på parkeringen, så att den norra delen renas i ett dike mot Tyresövägen. För den södra delen kan dagvatten ledas till en oljeavskiljare och sedan vidare till ett infiltrationsmagasin. Rening kan även göras genom olika typer av filterinsatser i dagvattenbrunnarna på parkeringen.

Dagvatten från byggnaderna bör också tas omhand och renas innan det släpps vidare. Det kan göras på flera olika sätt, exempelvis genom att anlägga gröna tak. Plantagen har ett system där de samlar upp dagvatten från taken och renar det för att sedan använda till bevattning i verksamheten.

På grund av arbete med digitalisering av dokument har det inte gått att få fram uppgifter om avvattningen från Tyresövägen och Nynäsvägen. Detaljplanen ska kompletteras med dessa uppgifter till utställningen.

Farligt gods

Tyresövägen och Nynäsvägen är transportleder för farligt gods. Avståndet till Nynäsvägen är 200 meter, vilket är tillräckligt stort för att frågan inte ska behöva utredas vidare. Det farliga gods som fraktas på Tyresövägen idag är brandfarliga vätskor. Baserat på det rådande transportflödet bedöms det vara möjligt att uppföra byggnader 40 meter från Tyresövägen utan särskilda åtgärder. Detaljplanen medger inte byggnation närmare Tyresövägen än 40 meter.

Kraftledning

Norr om planområdet går två 220 volts kraftledningar som ägs av Svenska Kraftnät. Kraftledningarna är placerade intill varandra för att reducera magnetfältet. Svenska Kraftnät har en magnetfältspolicy som följer de

försiktighetsprinciper som Strålsäkerhetsmyndigheten tillsammans med Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen rekommenderar. Där utgår de från 0,4 mikrotelsla som högsta magnetfältsnivå vid bostäder eller platser där människor vistas varaktigt. För att ge en helhetsbild av strålningen från kraftledningen har Svenska Kraftnät gjort två beräkningar på platsen. Beräkningarna bygger på årsmedelvärden för åren 2008-2010. Enligt den första beräkningen, som gjorts på nuvarande situation, krävs ett avstånd på 20 meter från ledningens mitt för att komma ner till 0,4 mikrotelsla. Den andra beräkningen, som utgår från att ledningen drivs med maximal kapacitet, visar att ett avstånd på 40 meter krävs för att nå riktvärden på 0,4 mikrotelsla. Avsikten med säkerhetsavståndet är att skydda människor från långvarig exponering. Detaljplanen medger därför handel närmare kraftledningen än 40 meter, men tillåter inte att personalutrymmen placeras där.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen är upprättad av Linda Palo på stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Emelie Eriksson
Planchef

Linda Palo
Projektledare