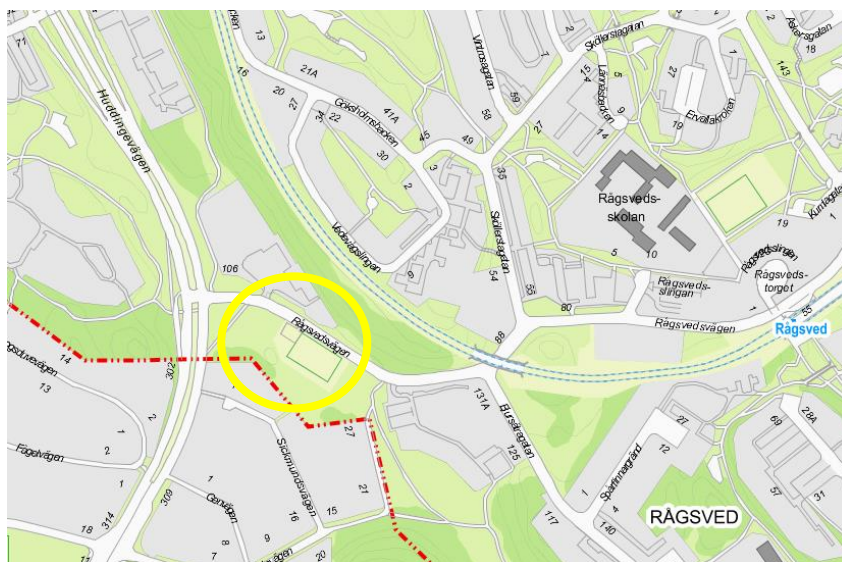


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Älvsjö 1:1 område söder om kvarteret Tanklocket i stadsdelen Rågsved, S-Dp 2014-10219



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i gult.

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 detaljplanen är att planlägga en yta för verksamheter på del av fastigheten Älvsjö 1:1. Den tänkta exploitören har för avsikt att bedriva maskinuthyrning på fastigheten. För verksamheten behövs en byggnad i två till tre våningar på cirka 2500 kvm med maskinhall, personalutrymmen, uthyrning, kontor etc. Övriga ytor inom planområdet kommer framförallt att nyttjas för uppställning av fordon samt för teknisk anläggning.

Allmän platsmark överförs till kvartersmark och befintlig fotbollsplan tas i anspråk. Ett respektavstånd på cirka 25–30 meter lämnas mot närliggande bostäder i Huddinge kommun.

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 kvartal 3, 2019

Granskning kvartal 4, 2019

Antagande kvartal 1, 2019

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden.....	9
Markavvattning	9
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	10
Ledningar.....	11
Gator och trafik.....	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse.....	14
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning	15
Gestaltungsprinciper.....	16
Konsekvenser	17
Behovsbedömning.....	17
Naturmiljö	18
Grönkompensation	18
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	18
Miljökvalitetsnormer för luft.....	19
Landskapsbild.....	19
Gator och trafik.....	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	19
Störningar och risker	19
Barnkonsekvenser.....	21
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Verkan på befintliga detaljplaner	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor.....	23
Tekniska frågor.....	24
Genomförandetid.....	24

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Planen är upprättad enligt PBL (2010:900) med standardförfarande.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering (NVI) för område vid Rågsvedsvägen samt utredning av kompensationsåtgärder (Calluna, 2016)*
- *Kv. Tanklocket Miljöteknisk markundersökning rev 2016-08-23 (Sweco, 2016-06-30)*
- *Riskhänsyn i detaljplan Kv Tanklocket (Tyréns AB, 2015)*

Övrigt underlag

- *SSBF:s yttrande om underlag för behovsbedömning för detaljplan, Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved, Stockholm (Storstockholms brandförsvär, 2015).*
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor (Miljöförvaltningen, 2015).*
- *Remissvar angående underlag för behovsbedömning för detaljplan för en del av Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved (Stockholms stadsmuseum, 2015).*

Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Tyréns AB och Elana Omer på Exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga en yta för verksamheter på del av fastigheten Älvsjö 1:1. Den tänkta exploitören har för avsikt att bedriva maskinuthyrning på fastigheten. För verksamheten behövs en byggnad i två till tre våningar på cirka 2500 kvm med maskinhall, personalutrymmen, uthyrning, kontor etc. Övriga ytor inom planområdet kommer framförallt att nyttjas för uppställning av fordon samt teknisk anläggning. Planens genomförande bedöms inte medföra några konsekvenser för miljön varpå ingen miljökonsekvensbeskrivning är framtagen.

Allmän platsmark överförs till kvartersmark och befintlig fotbollsplan tas i anspråk. Ett respektavstånd på cirka 25–30 meter lämnas mot närliggande bostäder i Huddinge kommun och Rågsveds naturreservat som ligger i anslutning till planområdet lämnas oberört.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved. Marken ägs av Stockholms stad.

Planområdet omfattar ca 5300 m² och är beläget vid korsningen Huddingevägen och Rågsvedsvägen.



Orienteringskarta med planområdet markerat med svart linje och kommungräns med röd streckad linje.



Snedfoto med planområdet markerat med svart linje.

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen för Stockholm beskrivs att Rågsved ingår i ett av stadens fyra fokusområden och har stora stadsutvecklingsmöjligheter med omfattande kompletteringar med bostäder, verksamheter, service och kultur. Ny bebyggelse bör placeras i kollektivtrafik- och centrumnära lägen, på markparkeringar och längs befintliga gator som Rågsvedsvägen.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Naturresevat

Planområdet gränsar till Rågsveds naturreservat som invigdes den 2 september 2018 efter beslut av kommunfullmäktige.

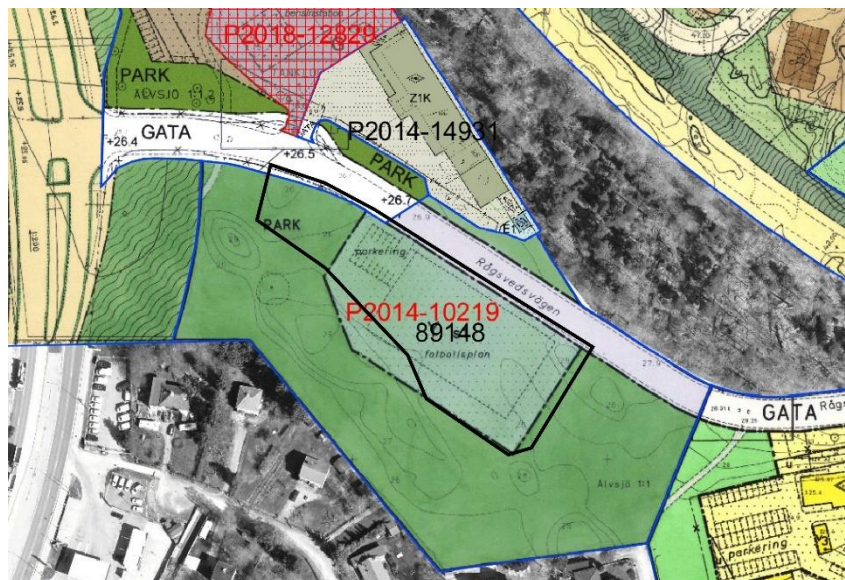
Naturresevatet påverkas inte av detaljplanen.

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

För planområdet gäller Dp 89148 från 1991. Planen medger idrott, parkområde, bilservice och gatumark. Genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplaner inom Stockholms stad i planområdets omgivning med aktuellt planområde markerat med svart heldragen linje. Gällande detaljplaner i Huddinge kommun redovisas ej i bilden.

Markanvisning

Marken har, genom beslut i exploateringsnämnden den 7 februari 2013, anvisats till ITEX Rental AB.

Förutsättningar

Natur

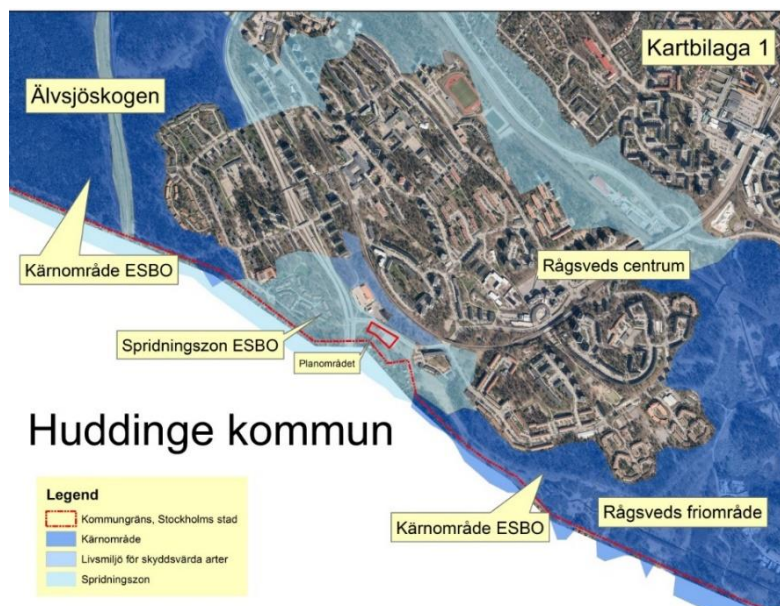
Mark och vegetation

Planområdet består idag av en grusad fotbollsplan, en parkering samt gräsbevuxna ytor med inslag av träd. Trafikkontoret använder i dagsläget fotbollsplanen som snöupplagsplats under vinterhalvåret.

Söder och sydväst om planområdet finns en kulle bevuxen med tall, ek, lönn och björkträd som är viktiga för den biologiska mångfalden.

Naturvärden

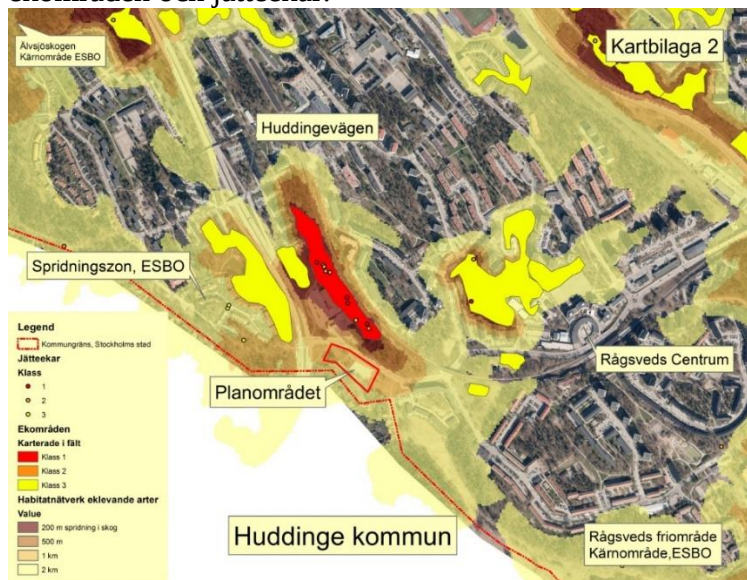
Naturmarken inom planområdet utgör en del av en spridningszon inom ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Spridningszonen binder samman Rågsveds friområde (naturreservat), Hagsätraskogen (reservatsbildning pågår) och Älvsjöskogen (naturreservat).



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

Delar av 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. Spridningszonen mellan Rågsveds friområde, Hagsätraskogen och Älvsjöskogen är strategiskt betydelsefull men relativt smal.

På naturmarken kring planområdet finns ekar och tallar som har betydelse för insektsarter knutna till dessa träd. Bilden nedan visar det uppskattade habitatnätverket för eklevande arter samt ekområden och jätteekar.

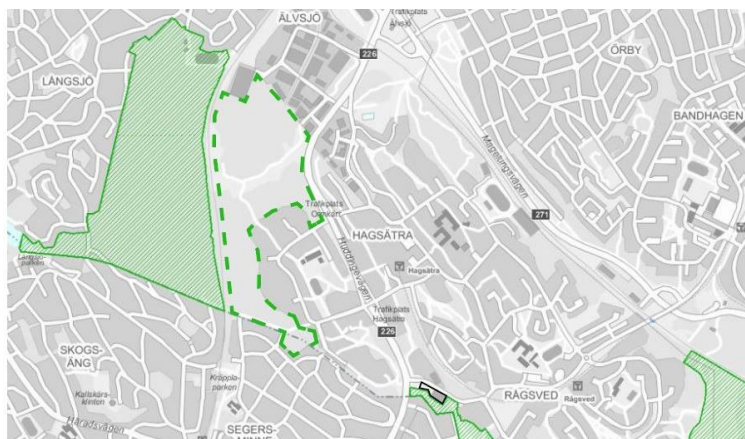


Det uppskattade habitatnätverket för eklevande arter samt ekområden och jätteekar. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje.

Rekreation och friluftsliv

Rågsveds naturreservat finns i direkt anslutning till planområdet och nordväst om planområdet finns Älvsjöskogens naturreservat.

Rågsveds naturreservat inrymmer en mosaik av öppna ängsmarker, våtmarker, fuktlövskogar, ädellövsmiljöer och barrskogsklädda höjder. Det finns i naturreservatet goda möjligheter till promenader, löpning, natur- och kulturupplevelser.



Planområdets förhållande till Rågsveds naturreservat i öst

och Älvsjöskogens naturreservat i väst, markerad med grön färg och Hagsättraskogen markerad med grön streckad linje. Planområdets ungefärliga område är markerat med svart linje.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet i huvudsak av postglacial lera och urberg.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga inom området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet till Ågestasjön. I Vatteninformationssystem Sverige (VISS, juni 2019) anges Ågestasjön istället som vattenförekomst Tyresån-Norrån SE656905-162949, vilken ingår i huvudavrinningsområdet för Tyresån. Nuvarande fastställda miljökvalitetsnormer visar att vattenförekomsten uppnår måttlig ekologisk status. Identifierade hot mot vattendraget utgörs av övergödning 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 2027.

Den fastställda kemiska ytvattenstatusen bedömdes vara ej god 2017.

Markavvattning

Planområdet är idag obebyggt och nederbörden som faller över området infiltreras i marken eller leds till angränsande dagvattenledningar.

Dagvatten

Tillrinningsområdet för sjön Magelungen utgör ett så kallat ekologiskt särskilt känsligt tillrinningsområde (ESKO) enligt stadens redovisning av Stockholms ekologiska känslighet (Stadsbyggnadskontoret, 1995). Strategin anger Magelungen som känslig för organiska föroreningar samt tungmetaller och rekommenderar rening innan avledning till recipient.

Området avvattnas idag via dagvattenledningar som löper under området.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen tidigare bebyggelse i området.

Angränsande bebyggelse

Söder om planområdet finns ett villaområde i Huddinge kommun. Norr om Rågsvedsvägen finns en bilverkstad och en bensinstation.



Planområdets ungefärliga utbredning markerat i svart. I söder syns friliggande villor i Huddinge kommun.

Landskapsbild/stadsbild

Området utgör en av entréerna till Rågsved. Rågsvedsvägen präglas av ett grönt gaturum med sparade skogsdungar och träd i gatans omgivning. Den bebyggelse som finns längs Rågsvedsvägen är generellt indragen från gatan. Detta gäller även det relativt nybyggda bostadskvarteret Bäverdalen som ligger drygt 150 meter från planområdet. Rågsvedsvägen börjar i korsningen med Huddingevägen. Området kring korsningen är ett stort, öppet och trafikdominerat rum där bebyggelsen ligger indragen långt in på fastigheterna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturmiljö och fornlämningar

I planområdet finns en husgrund, cirka 10x7 meter, samt en källargrop. Dessa är registrerade som övrig kulturhistorisk lämning hos Riksantikvarieämbetet. Området har ännu inte klassificerats av Stadsmuseet.

Stadsbyggnadskontoret har i tidigare skede haft förhandskontakt med Länsstyrelsen, som framfört att lämningen inte är något hinder för exploatering på platsen.

Ledningar

Stora ytor inom planområdet kan inte bebyggas på grund av vattenledningar med tillhörande skyddszoner. Genom planområdet går tre stora vatten- och dagvattenledningar (diameter: 800 och 1200). Enligt Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) kan ytorna ovanpå ledningarna asfalteras och ytorna kan då exempelvis användas som uppställningsplats för bygg- och anläggningsmaskiner vilket är exploatörens avsikt. Avstånd till byggnader ska vara minst 4,0 m från ledningarna. Infart till området bör inte placeras där rören böjer sig.

Enligt uppgift från Stockholm Vatten är det inget problem att området är inhägnat så länge de har tillträdesmöjlighet dygnet runt.

Inom området finns en större ventilkammare, denna får aldrig blockeras utan ska alltid vara tillgänglig. Kammaren markeras med stolpar och kedja.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Huddingevägen har en viktig regional funktion. Avståndet från Huddingevägen till planområdet är cirka 60 meter. Planområdet ligger i direkt anslutning till Rågsvedsvägen som är en huvudgata som försörjer trafik till Rågsved och Högdalen.

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Norr och söder om Rågsvedsvägen finns busshållplats. Tunnelbanestationen ligger i Rågsveds centrum, cirka 650 meter från planområdet. Avståndet till Hagsätra tunnelbanestation är cirka 950 meter.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och tillgängligheten till området är god.

Störningar och risker

Befintliga verksamheter

Drivmedelsstationer finns både i norr i kv. Tanklocket, samt sydväst om planområdet utmed Huddingevägen i Huddinge kommun.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts med syftet att beskriva eventuell föroreningsstatus inom kvarteret Tanklocket (*Kv. Tanklocket Miljöteknisk markundersökning rev 2016-08-23, 2016-06-30*). Resultaten av markundersökningen visar på förekomst av fyllnadsmassor ned till mellan 0,6 och 1 meter under markytan vid samtliga borrpunkter inom planområdet samt vid borrpunkterna vid plangränsen. Naturlig underliggande jord bestod av torrskorpelera med inslag av siltskikt. Uppmätta halter vid dessa borrpunkter är under riktvärdet för Mindre Känsligt Markanvändning (MKM), vilket är de riktvärden som är aktuella för detta område. I borrpunkten intill Rågsvedsvägen, i nordvästra delen av den befintliga fotbollsplanen uppmättes kobolt i en halt strax över riktvärdet för Känslig Markanvändning (KM).

Vid en föroreningsnivå överskridande KM men som underskrider MKM begränsas markanvändningen till exempelvis industrier, vägar och kontor. I detta fall bedöms riktvärdena för MKM vara tillämpliga, då planerad markanvändning motsvarar industriverksamhet.

Om ytterligare föroreningar upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas i enlighet med Miljöbalken.

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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Farligt gods

Huddingevägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet från Huddingevägen till planområdet är cirka 60 meter. Körvägen för de tankbilar som angör drivmedelstationen i kv. Tanklocket går mycket nära planområdet.

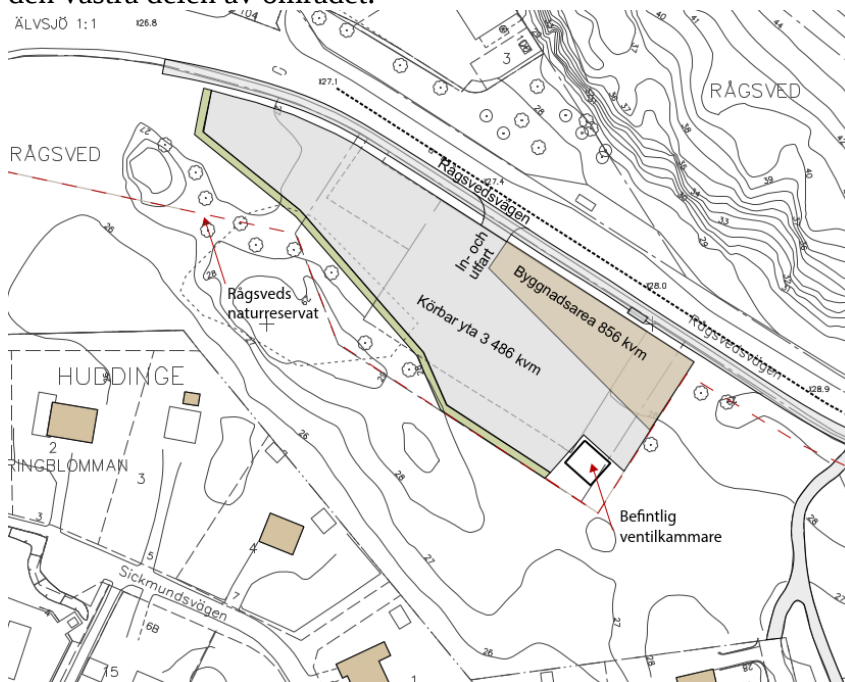
Planförslag

Planförslaget medger att ett område söder om Rågsvedsvägen planläggs för verksamheter och kontor (ZK) och teknisk anläggning.

Det är en begränsad del av planområdet som kan bebyggas då 4,0 meters avstånd måste hållas till de grova vatten- och dagvattenledningarna som är lagda diagonalt under fotbollsplanen med relativt stora avstånd sinsemellan.

I den sydvästra delen av planområdet finns en höjdrygg som blir en naturlig avgränsning och som skärmar av verksamheten för de närboende i Huddinge kommun. I den södra och västra delen har planområdets utbredning anpassats så intrång i berget och fällning av träden undviks. Planområdet har i sin helhet anpassats för att inte göra intrång i det omkringliggande naturreservatet. Ett respektavstånd på cirka 25–30 meter lämnas mellan fastighetsgränserna i Huddinge kommun i söder.

Kvartersmarkens avgränsning västerut har även gjorts med hänsyn till eventuell framtida ombyggnad av korsningen Huddingevägen-Rågsvedsvägen samt de naturvärden som finns i den västra delen av området.



Situationsplan över planområdet.

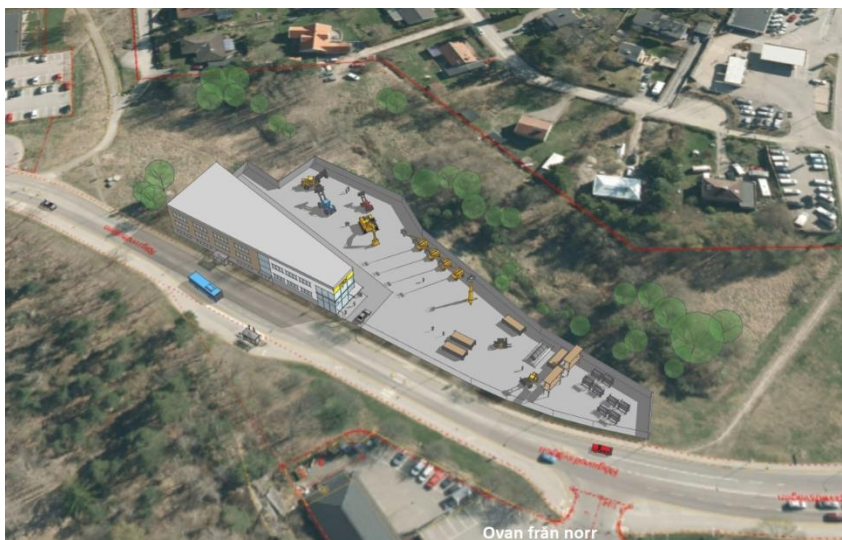
Ny bebyggelse

Förslaget omfattar en byggnad i 2 – 3 våningar med en byggnadsarea om 850 kvm med maskinhall, personalutrymmen, uthyrning, kontor etc. Antalet nya arbetsplatser beräknas uppgå till 15–20 st. Övriga ytor på fastigheten, cirka 3600 kvm, kommer framförallt att nyttjas för uppställning av fordon samt en teknisk anläggning.



Fotomontage över planområde från söder med föreslagen byggnad i nordöst.

Då fastigheten bland annat kommer att inrymma uppställningsplats för verksamhetens fordon kommer den att inhägnas med delvis stängel och delvis plank och taggtråd. Detta för att säkerställa att inga obehöriga personer tar sig in på området under kvälls/nattid samt på grund av försäkringskäl. Ledningsägare kommer alltid ha tillgång till området via kod.



Fotomontage över planområde från norr med föreslagen byggnad.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Angöring till planområdet sker från Rågsvedsvägen. Parkering löses inom kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Planområdesgränsen 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.

Tillgänglighet

Verksamhetslokalen kan angöras med bil från Rågsvedsvägen. Nordväst om den planerade bebyggelsen föreslås en in- och utfart.

Bebyggelsen planeras på ett förhållandevis plant markområde, inga större nivåskillnader förekommer.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och dagvatten finns framdraget till planområdet.

I dagvattenutredningen föreslås planområdet anslutas till den dagvattenledning som löper under planområdet genom dagvattenbrunnar med oljeavskiljare.

För att inte riskera att avleda avrinning mot villaområdet i Huddinge söder om planområdet föreslås att området höjdsätts med lutning mot nordväst för att på så vis tillåta yttlig avrinning från området vid extrema regnsituationer. Det föreslås också att fastigheten förses med kantsten som ett extra skydd för att förhindra avrinning mot bl.a. villaområdet i Huddinge samt för att minska risk för föroreningar.

El

Verksamheten kommer att försörjas med el från befintlig elnätstationen norr om planområdet.

Avfallshantering

Hämtning av avfall sker inne på fastigheten.

Räddningstjänst

Det finns god tillgänglighet för angöring för räddningstjänst.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen formas av de befintliga förutsättningarna i området som exempelvis ledningar i mark, omgivande naturområde samt de begränsningar som Rågsvedsvägen utgör. Den föreslagna byggnaden placeras med fasadliv i fastighetsgräns för att skapa ett tydligare gaturum längs Rågsvedsvägen. Detta regleras i plankartan med beteckningen (p1). Byggnadens fasader uppförs i två olika material för att fasadlivet ska upplevas mer levande mot gatan. Ljusa betongelement alternativt i puts, och med träpanel av värmebehandlad furu, alternativt cederträ. Fönsterpartier, portar och dörrar uppförs i grå kulör.



Fotomontage som visar hur byggnadsvolymen kommer att upplevas från Rågsvedsvägen.

Planbestämmelse reglerar högsta totalhöjd för den planerade bebyggelsen, vilket motsvarar 10,0 meter över marknivå.

Fastigheten kommer att inhägnas med ett plank som ska möjliggöra för klättrväxter i syfte att dölja fordon och hårdgjorda ytor inom fastigheten från omgivande områden. Planket kommer att vara 2,6 meter högt och kommer att ha tre lager taggtråd.



Referensbild av plank med klättrväxter som kan användas inom området.

Naturmiljö

Detaljplanen har utformats så att intrång i naturmiljön minimerats med en anpassning mot kullen i söder för att undvika bergschakt och för att bibehålla värdefull natur. Inom fastigheten kommer mindre schaktarbeten samt bergsprängning att behöva utföras för att få tillräckligt stora byggbara ytor. Inom planområdet finns ett pilträd, fyra bokträd och almträd, dessa kommer behöva fällas.

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 strider inte mot gällande översiktsplan. Ett ekologiskt särskilt värdefullt stråk redovisas genom planområdet i översiktsplanen, men de lokala naturvärdena på platsen bedöms vara begränsade. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, 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 söder och öster om planområdet har ett påtagligt samt visst naturvärde och har enligt naturvärdesinventeringen en central roll i eksambandet som sträcker sig mellan Älvsjö i norr till Rågsveds naturreservat.

Enligt naturvärdesinventeringen kan viss bebyggelse (låga hus) placeras på gräsmarken precis söder om Rågsvedsvägen utan att orsaka stora negativa konsekvenser för eksambandet. Om naturmark tas i anspråk framhålls att ju större ytan är som exploateras desto större är behovet av kompensationsåtgärder. Detsamma gäller de träd och den buskagevegetation som behöver fällas och tas ned vid ny bebyggelse, ju mer som behöver tas ned för exploatering desto större är behovet av kompensationsåtgärder.

Föreslagen byggnad kommer ta en liten del naturmark i anspråk, däremot placeras i huvudsak på den befintliga fotbollsplanen samt på gräsmarken precis söder om Rågsvedsvägen.

Planförslaget bedöms påverka både den rekreativa och den ekologiska kopplingen mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen negativt då den redan smala spridningszonen blir smalare. Plangränsen har dock anpassats så att bergsprängning minimeras och ett tillräckligt avstånd hålls till bryn så att befintliga ekar kan bevaras och en naturstig anläggas för en grön promenad mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen. Även det plank som anläggs runt fastigheten utformas med klättrväxter för att minimera negativ påverkan på den biologiska mångfalden.

Grönkompensation

För att kompensera ianspråktagande av naturmark och rekreativ mark kommer staden att anlägga en stig som sammanbinder Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen via korsning vid Huddingevägen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Uppställning av fordon för uthyrning (arbetsmaskiner) bör klassificeras som innehållande måttliga till höga halter föroreningar i gällande dagvattenstrategi för Stockholm. Oljeavskiljare ska användas för att rena dagvatten från hårdgjorda ytor innan avledning sker till befintlig dagvattenledning. Byggherren får inte genom val av

byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids inom planområdet.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att Rågsvedsvägens karaktär förändras eftersom ett antal träd i gaturummet tas ned samt att en byggnad och ett plank tillkommer. På fastigheten kommer även verksamhetens maskiner att placeras vilket påverkar landskapsbilden. Den visuella påverkan för boende i Huddinge minskas genom den trädbevuxna kullen söder om planområdet.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet angörs via Rågsvedsvägen. Den föreslagna verksamheten kommer innebära en mindre ökning av biltrafik till och från planområdet under vardagar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Befintlig kulturhistorisk lämning kommer att påverkas. Kulturhistoriska lämningar har ett svagare skydd än fornlämningar och lämningen bedöms inte utgöra något hinder för exploatering på platsen.

Störningar och risker

Översvämningsrisker

Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga inom planområdet.

Riskbedömning

De olycksrisker som kan komma att påverka den planerade bebyggelsen har analyserats i en rapport från Tyréns AB, *Riskhänsyn i detaljplan – kv. Tanklocket, 2015-03-27*. De riskobjekt som identifierats bedöms omfatta olyckor från ITEX cistern, förvarade gasflaskor samt en fordonsolycka vid Rågsvedsvägen. ITEX cistern innehåller brandfarlig vätska, dieselolja, (ADR-klass 3). Gasflaskorna innehåller explosiva ämnen (ADR-klass 2). De huvudsakliga riskkällornas konsekvens är brand eller explosion.

Riskanalysen rekommenderar att följande åtgärder ska genomföras/beaktas vid utformning av området:

- Invallning av cistern
- Påkörningsskydd (fyra sidor) runt cistern
- Förvaring av gasflaskor på säkert ställe vilket innebär utomhus i ett låst plåtskåp med skyddsavstånd till fönster, golvbrunnar och brännbart material. De ska även placeras skyddade från trafiken. Om hanteringen avser mer än 250 liter ska flaskorna placeras i ett brandklassat skåp EI 30.

Cistern och gasflaskor ska vara placerade med skyddsavstånd på minst 6 meter för att reducera risken för en serie av flera olycksscenario.

Farligt gods

Länsstyrelsen redovisar i rapporten, *Riskhänsyn vid ny bebyggelse, 2000*, följande gällande ny bebyggelse intill vägar med transporter av farligt gods:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant bör undvikas.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter (centrumanvändning i form av mindre galleria eller dylikt) närmare än 75 meter från vägkant bör undvikas.

Längs sekundära transportlederna för farligt gods, där endast enstaka bensintransporter sker, kan kortare avstånd tillämpas.

Huddingevägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet från Huddingevägen till planområdet är cirka 60 meter.

Buller

Byggnationen inklusive sprängningsarbeten kommer ske relativt nära befintliga bostäder och det finns därför en risk att byggarbeten kan upplevas som störande av de boende. Hänsyn bör tas till detta under byggtiden och exploitören ska jobba aktivt med information till de närboende för att förebygga störningar.

Industribuller

Verksamheten bedöms inte alstra industribuller i en sådan omfattning att det orsakar störningar för boende i närheten. Detaljplanen reglerar vilka typer av verksamheter som får etablera sig på fastigheten vilket är maskinuthyrning.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms medföra viss negativ påverkan för barn då befintlig fotbollsplan tas i anspråk samt att grönområden asfalteras.

Diskussioner har förts med idrottsförvaltningen som inte har något att invända mot att fotbollsplanen tas bort då den nyttjas i mycket liten utsträckning. Nyttjare av fotbollsplanen hänvisas till andra fotbollsplaner i närområdet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförande av planen vilar på stadens förvaltningar samt exploatören.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och utför och bekostar åtgärder på allmän platsmark samt upprättar nödvändiga avtal.
- Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning på exploatörens bekostnad. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningar.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande av ny bebyggelse och anläggningar inom kvartermark samt anslutningar och återställande arbeten på allmän platsmark.
- Byggaktören ska teckna ett avtal med Stockholm Vatten som säkerställer Stockholm Vatten tillträdesmöjligheter till sina anläggningar dygnet runt.

Avtal

För detaljplaneförslagets antagande och genomförande erfordras att staden och byggherren tecknar överenskommelse om exploatering där ansvar och kostnadsfördelning regleras.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 89148 helt upphör att gälla inom planområdet.

Inga fastighetsplaner/fastighetsindelingsbestämmelser berör planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

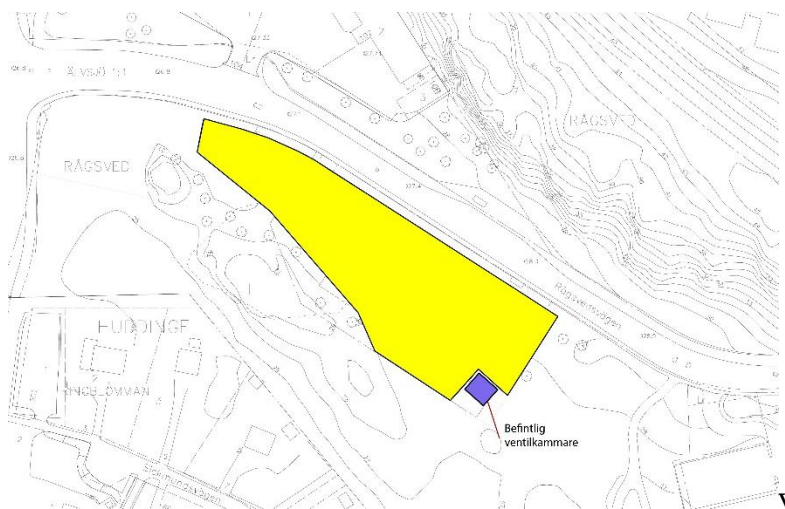
Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Älvsjö 1:1 som ägs av Stockholms kommun.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning. Genom avstyckning från del av Älvsjö 1:1 bildas en ny fastighet för verksamheter och kontorsändamål. Omfånget framgår av gråmarkerat område som är betecknat med bokstäverna ZK på plankartan. Genom avstyckning från del av Älvsjö 1:1 bildas en ny fastighet för teknisk anläggning. Omfånget framgår av gråmarkerat område som är betecknad med bokstaven E på plankartan. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.



Figuren illustrerar den mark där fastighetsbildning blir aktuellt. Gul figur styckas av från del av Älvsjö 1:1 för verksamheter och kontor. Blå figur styckas av från del av Älvsjö 1:1 för teknisk anläggning.

Ledningsrätter/servitut

Mark för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt inom u-område.

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för angöring av nybildad fastighet för teknisk anläggning (E) från Rågsvedsvägen över den nya fastigheten för industriändamål har avsatts (g). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut (officialservitut eller avtalservitut) eller bildande av gemensamhetsanläggning i samband med lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar detaljplanearbete, projektering, fastighetsbildning och uppförande av bebyggelse och markplanering inom kvartersmark samt återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Itexia Rental AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för sin verksamhet, vilket innebär en intäkt för staden. Lipac Holding AB (org.nr. 556941-8394) har åtagit sig gentemot staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullförande av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt tecknat markanvisningsavtal och enligt sådan överenskommelse som kan komma att tecknas mellan Bolaget och Staden.

Byggaktören bekostar alla anslutningar avseende vatten, avlopp, el, tele, fjärrvärme och fiber liksom kostnader för fastighetsbildning.

Staden bekostar och ansvarar för åtgärder för grönkompensation. Stadens och byggherrens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse om exploatering som ska träffas mellan parterna.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på exploitörens bekostnad.

Grönkompensation

Inom projektet kommer medel att avsättas för kompensation för det ianspråktagande av naturmark som planen medför. Planerade åtgärder är att placera nedtagna träd i närområdet samt sätta upp mulmholkar.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och dagvatten finns framdragna till planområdet.

Dagvatten och dränering

Dagvatten från den typ av markanvändning som föreslås i detaljplanen med uppställning av fordon för uthyrning (arbetsmaskiner) 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. 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 25-30 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.