

Handläggare
Cecilia Rivard
Telefon: 0850818048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2022-12-15

Detaljplan för del av Sköndal 2:1 m fl, område vid Gubbängsmotet i Gubbängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen av förslag till detaljplan för Sköndal 2:1 m fl, område vid Gubbängsmotet i Gubbängen.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för ett område vid Bogårdsvägen–Vinhundsvägen vid Gubbängsmotet. Syftet med planen är att möjliggöra en drivmedelsstation med tillhörande servicebyggnader i den södra delen av planområdet. Syftet är också att möjliggöra en mindre utbyggnad av befintlig snabbmatsrestaurang i norra delen av planområdet. Planen omfattar även befintlig elnätsstation vars byggrätt föreslås utökas.

Förvaltningen anser att ersättningsplatsen för drivmedelsstationen, som idag finns i Slakthusområdet är bra, men vi ser behov av några förtydliganden. Det är ett stort grön- och infiltrationsområde som föreslås bebyggas och hårdgöras och vi saknar förslag på grönkompensation. Förvaltningens förslag är att en yta för dagvattenhantering anläggs på grönytan mellan Vinhundsvägen och Tyresövägen söder om planområdet.

Förvaltningen är mycket tveksam till utökning norrut från elnätsstationen. Tallarna som står där är viktiga för denna redan svaga länk i barrskogssambandet och är dessutom mycket vackra. De behöver få stå kvar.

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade ett planområde vid Gubbängsmotet i Gubbängen, benämnt del av Sköndal 2:1 m fl, i oktober 2017 till ST1 Sverige AB. Stadsbyggnadsnämnden

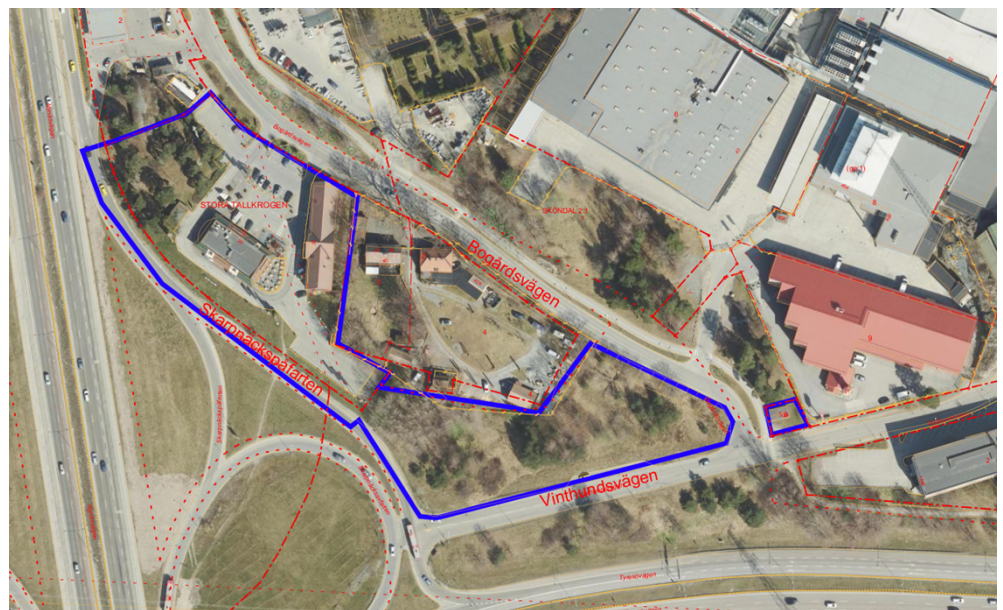
beslutade att påbörja planarbete för området i november 2020. ST1 Sverige AB har en drivmedelsstation på en tomt i Slakthusområdet. Området är under omvandling från verksamhetsområde till en så kallad urban stadsdel där en drivmedelsstation inte ryms. Planförslaget är en ersättning för tomten i Slakthusområdet.

Ett förslag har nu utarbetats och stadsbyggnadsnämnden har remitterat det till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 16 december.

Remissen i sammanfattning

Området idag

Den södra delen av området utgörs av halvöppen naturmark med lövträd och buskar. Den norra delen består till större delen av asfalterade ytor med undantag för ett mindre bergsparti och skogsområde. Naturvärdesinventeringen för södra delen av området visar att det saknas särskilt skyddsvärda träd.



Blå linje visar ungefärlig utbredning av planområdet.

Dagvattenutredning för södra delen visar att det finns ett lågområde i sydväst som riskerar att översvämmas vid skyfall. Flera avrinningsområden finns uppströms i planområdet och skyfallsvatten från dessa områden bidrar till att vatten blir stående i lågområdet. Nordväst om lågområdet finns en höjdrygg som avgränsar ytan norrut.

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken som har otillfredsställande ekologisk status och inte uppnår god kemisk

ytvattenstatus. Stadsdelsnämnden och ett antal andra instanser¹ fastställde ett gemensamt lokalt åtgärdsprogram (LÅP) i februari 2021 och i arbetet med programmet är det en förutsättning att nya exploateringar inom tillrinningsområdet inte medför ökad tillförsel av föroreningar eller att kompensationsåtgärder vidtas.

Två flödesvägar leder dagvatten från norr in i planområdets västra del. När lågområdet fylls rinner vatten över Bogårdsvägen, fortsätter över Sköndalspåfarten och vidare till Nynäsvägen. Nedströms finns småhusbebyggelse i Sköndal som är riskutsatt i samband med skyfall.

I planområdet finns snabbmatsrestaurangen McDonald's och ett hotell i två våningar. Den södra delen av området är obebyggd. Planområdet gränsar till några trähus, Lilla Sköndal, som huvudsakligen ligger på kvartersmark. Området är grönklassat av Stadsmuseet vilket betyder att det är bebyggelse som har ett stort bevarandevärde. I söder och väster omgärdas planområdet av det storskaliga trafiklandskapet som utgörs av Gubbängsmotet och i nordost ligger Gubbängens verksamhetsområde.

Närheten till på- och avfarter till Nynäsvägen och Tyresövägen gör området lättillgängligt med bil. Gång- och cykelbana löper parallellt med den norra sidan av Bogårdsvägen. Övergångsställe för passage från gång- och cykelbanan finns vid Lilla Sköndal. Trottoar förbinder övergångsstället med planområdet.

Öster om planområdet vid Vinthundsvägen–Bogårdsvägen finns en elnätsstation.

Markundersökning för den södra delen av planområdet visar att det har bedrivits miljöfarlig verksamhet i områdets östra del. Höga halter av föroreningar har uppmätts. Kompletterande provtagning rekommenderas för att klargöra utbredning av markförorening.

Nynäsvägen och Tyresövägen samt på- och avfarter vid Gubbängsmotet är utpekade som primära transportvägar för farligt gods.

Förslaget

Förslaget möjliggör för en drivmedelsstation som omfattar servicestation för pumpar, laddplatser för elbilar, butik- och restaurangbyggnad, tvätthall samt två pyloner (skyltpelare) för att annonsera verksamheten. Förslaget möjliggör även för en mindre

¹ Skarpnäcks stadsdelsnämnd, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden samt styrelsen för Stockholm Vatten AB.

utökning av byggrätten för McDonald's på del av befintlig parkeringsyta intill Bogårdsvägen. I övrigt bekräftas befintlig markanvändning i den norra delen som medger hotell i två våningar och restaurang i en våning. Förslaget omfattar också befintlig elnätsstation i korsningen Vinthundsvägen–Bogårdsvägen vars byggrätt utökas norrut.

Ny bebyggelse

Drivmedelsstationens butik- och restaurangbyggnad föreslås placeras i planområdets sydöstra del i vinkel mot Vinthundsvägen. Placeringen möjliggör en väl fungerande trafiklösning för angöring till drive thru och varuleveranser. Tvätthallen placeras i den södra delens nordvästra hörn och pumpstationerna under skärmtak strax söder om tvätthallen. McDonald's föreslås få en utökad byggrätt med 115 m² byggnadsarea mot nordost. Marken kring byggnaderna får i övrigt inte bebyggas med undantag för mindre skärmtak över beställningsplats samt två skyltpyloner till en höjd om max 15,0 meter.



Situationsplan över planområdet. Mörkt orange byggnader är tillkommande byggnader. (Arkoo Arkitekter AB)

Gator och trafik

In- och utfart för drivmedelsstationen föreslås mot Vinthundsvägen. I övrigt regleras in- och utfartsförbud mot Skarpnäckspåfarten, Vinthundsvägen och del av Bogårdsvägen. Förslaget rymmer 24 parkeringsplatser i anslutning till restaurangen inklusive laddplatser för elbilar. För gångtrafik föreslås att en koppling anordnas i områdets västra del för att möjliggöra passage mellan de olika verksamheterna i området. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska anordnas inom 10 meter från entré till butik.

Dagvatten

Planerade förändringar medför ett ökat flöde till följd av att naturmark exploateras och att större andel markyta hårdgörs i den södra delen. De dagvattenlösningar som föreslås dimensioneras i enlighet med Stockholms stads framtagna åtgärdsnivå för vatten. Dagvatten inom spillzonen, område vid drivmedelspumparna, i områdets sydvästra del föreslås avledas till ett makadammagasin och resterande ytor till skelettjordar och en eller flera växtbäddar. Skelettjordarna föreslås samordnas med trädplantering längs med den norra gränsen mot gården Lilla Sköndal. Växtbäddar föreslås i planteringsytor i anslutning till parkeringsplatserna i den östra delen av området. Dagvatten från spillzonen och tak över spillzonen ska vara kopplade till oljeavskiljare. Från oljeavskiljaren leds dagvattnet till ett tätt underjordiskt makadammagasin. Föreslagna anläggningar kan sedan anslutas till gemensam utloppsledning från planområdet som ansluter till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Mot Bogårdsvägen föreslås ett avskärande svackdike som leder vattnet runt planerad exploatering och hindrar skyfallsvatten från att rinna genom området. Även trädplanteringen i norr föreslås utformas som en skålad yta i syfte att skapa en avskärande funktion mot den norra gränsen.

Exakt utformning och placering av dagvattenåtgärder utreds vidare i samband med detaljprojektering.

Konsekvenser av förslaget

Marken i den södra delen av området bedöms sakna natur- och biotopvärden och förslaget innebär därför små negativa konsekvenser för naturmiljön. I norra delen av planområdet finns berg och vegetation som ska bevaras.

Området är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Eftersom ett genomförande av planen medför ökad tillförsel av föroreningar är det viktigt att åtgärder för rening och fördröjning anläggs inom planområdet.

Den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Lilla Sköndal bedöms inte påverkas negativt. Befintligt skyddande plank mot Lilla Sköndal bekräftas i planen och får vara högst 2,5 meter.

Trafikanalysen visar att tillkommande trafik inte kan antas påverka trafiksituationen vid Gubbängsmotet i någon större utsträckning.

Förerenade områden som påträffats i planområdets södra del ska enligt förslaget åtgärdas innan eller i samband med schakt- och grundläggningsarbete.

Vid ett genomförande av planen kommer befintlig lågpunkt att byggas bort vilket medför att en skyfallsvolym om 1 100 kubikmeter kommer att ledas vidare söderut. Det skyfallsvatten som i nuläget rinner in i planområdet kommer vid ett genomförande att ledas söderut över slänten från Vinthundsvägen mot Tyresövägen och därefter nedströms mot samma bostadsområde sydväst om den nya handelsplatsen som övrigt skyfallsvatten. Både i nuläget och vid ett plangenomförande kommer lågpunkten inom bostadsområdet vid ett 100-årsregn att fyllas helt och bräddas.

Åtgärder för att förhindra att skyfallsvattnet leds nedströms kan vara att anlägga underjordiska fördröjningsmagasin inom planområdet. Kompensationsåtgärder utanför planområdet skulle kunna vara anläggande av dämningar längs Nynäsvägens vägdike i syfte att förhindra skyfallsvolymer från att nå lågpunkterna nedströms planområdet.

Utifrån den inledande riskanalysen för att visa på olycksrisk, som har utförts med tanke på farlig gods på Nynäsvägen, Tyresövägen och Skarpnäckspåfarten, är den sammanfattande bedömningen att avståndet är betryggande när det gäller olycksrisk och att risknivån i området är låg.

Ingen ny bebyggelse får uppföras inom 20–25 meter från Skarpnäckspåfarten alternativt att avrinningsskydd, exempelvis vall eller liknande, uppförs närmast vägen. Någon detaljerad beräkning av risknivå i form av individ- och samhällsrisk har inte genomförts och bedöms inte heller nödvändig med hänsyn till att rekommenderade skyddsavstånd följs.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Något samrådsmöte har inte hållits utan planförslaget visas på Tekniska nämndhuset på Kungsholmen under tiden 25 oktober–6 december.

Förvaltningen tycker i stort att planförslaget är bra, men med några reservationer.

I direkt närhet till planområdet ligger visserligen redan en drivmedelsstation och det är svårt att se att det finns behov av

ytterligare ett tankställe, men förslaget är ju som nämnts ersättning för en station som kommer att försvinna i Slakthusområdet. Förslaget planområde används inte för något speciellt. Naturvärdet anses inte heller vara stort men träd har vuxit på platsen under flera decennier och skulle med tiden bli stora.

Förvaltningen anser att det är viktigt att de icke hårdgjorda ytorna som trädplantering, svackdike, torrdamm och andra dagvattenåtgärder i området för drivmedelsstationen säkerställs genom bestämmelser i plankartan. Åtgärderna finns endast som illustrationer i förslaget och då finns det risk för att åtgärderna inte genomförs. Plushöjder (planerade markhöjder) saknas på fastighetsmark i plankartan vilket bör läggas till.

Hantering av dagvatten, skyfall och översvämningar kräver omfattande åtgärder och verkar vara de svåraste frågorna att lösa i förslaget. Exakt utformning och placering av dagvattenåtgärder ska utredas vidare längre fram i detaljplaneprocessen. På andra sidan Tyresövägen i Sköndal har nyligen en handelsplats etablerats. I detaljplaneskedet beaktades inte lågpunkten och skyfallsfrågan tillräckligt vilket ledde till problem vid uppförande av byggnader och andra anläggningar. Förvaltningen menar därför att det hade varit önskvärt om förslagen till dagvattenhantering hade varit mer utredda till samrådsskedet.

Elnätsstationen i hörnan Bogårdsvägen–Vinthundsvägen föreslås få en utökad byggrätt norrut. Förvaltningen är mycket tveksam till detta då det finns en grupp väl uppvuxna tallar strax bakom elnätsstationen. Tallarna är viktiga för denna redan svaga länk i barrskogssambandet och är dessutom mycket vackra. De bör få stå kvar. På plankartan tycks det som att ytan framför elnätsstationen kan minskas något och då kan elnätsstationen utökas söderut istället.



Tallar bakom elnätsstationen på Vinthundsvägen.

Grönkompensation

Förvaltningen saknar förslag till grönkompensation i förslaget. Det är en cirka 5 000 m² stor grön- och infiltrationsyta som tas i anspråk och hårdgörs, och därför är det rimligt med kompensationsåtgärder. Söder om planområdet, tvärs över Vinthundsvägen, finns en grönyta som enligt gällande detaljplan är ett vägområde men betraktas som parkmark och förvaltningen ansvarar för driften. På platsen föreslår vi att någon form av dagvattenhantering anläggs.

Trafik och angöring

Förvaltningen brukar vanligtvis inte granska trafiklösningar i förslag till detaljplaner eftersom vi inte har det uppdraget. Vi vill dock peka på att korsningen vid Vinthundsvägen–Skarpnäcks-påfarten redan i dagsläget är svår, särskilt vid vänstersväng.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Första stadsdelsförvaltning

Sara Wrethed
Avdelningschef
Första stadsdelsförvaltning

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av Sköndal
2:1 m fl, område vid Gubbängsmotet i Gubbängen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2022-11-24
Sara Wrethed, Avdelningschef	2022-11-23