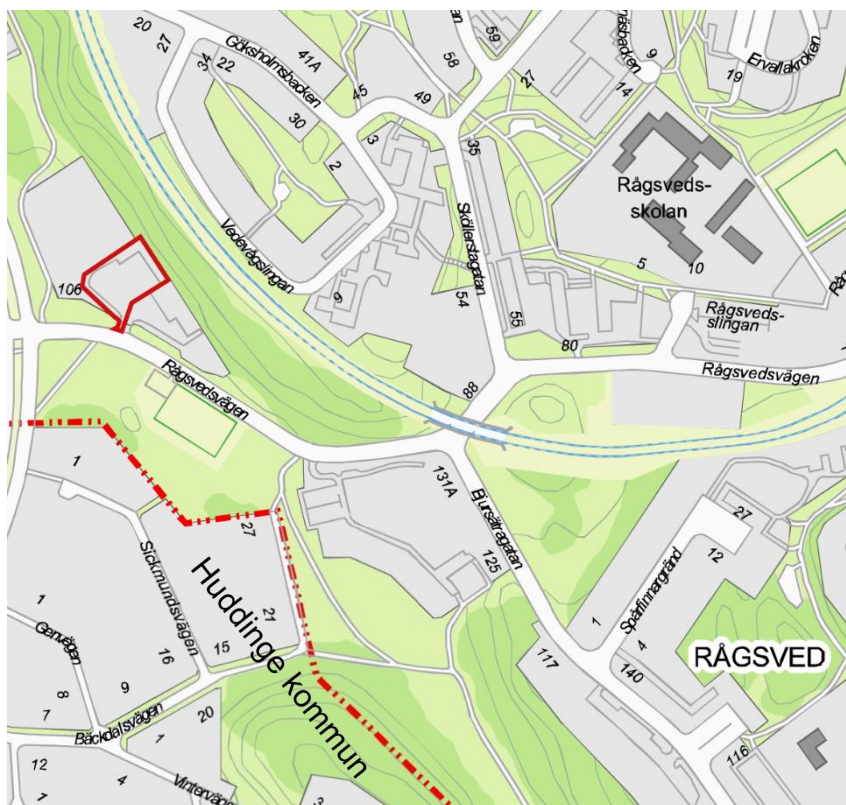


Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Tanklocket 1 i stadsdelen Rågsved i Stockholm, S-Dp 2018-12829



Planområdets ungefärliga utbredning är markerat med heldragen röd linje

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en snabbmatsrestaurang samt bekräfta användningen av pågående drivmedelsanläggning. I syftet ingår även att anpassa den tillkommande bebyggelsen så att den blir lämplig med hänsyn till riskfaktorer med avseende på den intilliggande drivmedelsanläggningen.

Ny restaurangverksamhet till förmån för Max Burgers AB placeras i planområdets nordöstra del som angränsar till intilliggande bergsslänt som även utgör ett viktigt eksamband som sträcker sig mellan Hagsätraskogen i norr till Rågsveds naturreservat i söder. Sydväst om restaurangverksamheten tillåts användningen av befintlig drivmedelsanläggning fortskrida.

Placeringen av den tillkommande bebyggelsen har studerats med hänsyn till riskavstånd från dels befintlig drivmedelsanläggning, dels befintlig tunnelbana. I planen finns egenskapsbestämmelser som säkerställer restaurangverksamhetens lämplighet på platsen med avseende på riskfaktorer kopplat till drivmedelsanläggningen.

I planförslaget föreslås breddning och förlängning av befintlig gräsrefug, vilket medför att den tidigare gemensamma infartsvägen till livsmedelsbutiken Lidl respektive drivmedelsanläggningen separeras. Detta skapar tydligare och säkrare infartsvägar till respektive verksamhet.

En snabbmatsrestaurang bedöms medföra en ny målpunkt i området vilket skapar förutsättningar för mer liv och rörelse på platsen över fler timmar på dygnet.

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 (3 september – 15 oktober)
Granskning	kvartal 1 2020
Antagande	kvartal 2 2020

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Markavvattning	9
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	14
Ny bebyggelse	15
Gestaltungsprinciper	15
Grönstruktur	16
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	17
Konsekvenser	18
Undersökning av betydande miljöpåverkan	18
Naturmiljö	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Dagvatten	19
Landskapsbild/ stadsbild	20
Gator och trafik	20
Störningar och risker	21
Barnkonsekvenser	26
Tidplan	26
Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Verkan på befintliga detaljplaner	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor	28
Genomförandetid	29

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:

- *Naturvärdesinventering (NVI) samt utredning av kompensationsåtgärder (Calluna, 2016-01-15)*
- *Dagvattenutredning (WSP, 2019-01-29), rev. 2019-08-16*
- *Riskbedömning (WSP, 2019-03-29)*
- *Miljöteknisk markundersökning (WSP, 2019-05-22)*

Medverkande

Planen är framtagen av Erik Isacson på stadsbyggnadskontoret i samarbete med WSP Sverige AB och Elana Omer på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en snabbmatsrestaurang samt bekräfta användningen av pågående drivmedelsanläggning. I syftet ingår även att anpassa den tillkommande bebyggelsen så att den blir lämplig med hänsyn till riskfaktorer med avseende på den intilliggande drivmedelsanläggningen.

Ny restaurangverksamhet till förmån för Max Burgers AB placeras i planområdets nordöstra del som angränsar till intilliggande bergsslänt som även utgör ett viktigt eksamband som sträcker sig mellan Hagsätraskogen i norr till Rågsveds naturreservat i söder. Sydväst om restaurangverksamheten tillåts användningen av befintlig drivmedelsanläggning fortskrida.

Placeringen av den tillkommande bebyggelsen har studerats med hänsyn till riskavstånd från dels befintlig drivmedelsanläggning, dels befintlig tunnelbana. I planen finns egenskapsbestämmelser som säkerställer restaurangverksamhetens lämplighet på platsen med avseende på riskfaktorer kopplat till drivmedelsanläggningen.

I planförslaget föreslås breddning och förlängning av befintlig gräsrefug, vilket medför att den tidigare gemensamma infartsvägen till livsmedelsbutiken Lidl respektive drivmedelsanläggning separeras. Detta skapar tydligare och säkrare infartsvägar till respektive verksamhet.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Tanklocket 1 i stadsdelen Rågsved och omfattar cirka 3100 kvm. Fastigheten Tanklocket 1 är belägen vid korsningen mellan Huddingevägen och Rågsvedsvägen. Marken ägs idag av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till St1 Sverige AB.



Översiktlig karta med planområdet markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen markeras planområdet ut 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.

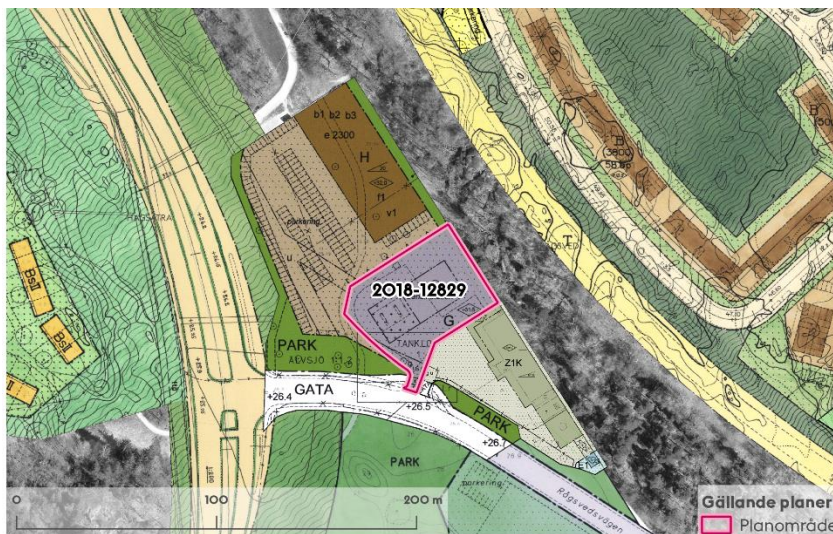
Det finns inga föreskrifter eller direktiv i översiktsplanen som hindrar en exploatering av planområdet. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

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

Inom planområdet gäller detaljplan P 2004-06275 (laga kraft 2005-10-13) som tillåter Bilservice.



Gällande detaljplaner inom Stockholms stad för planområdet och dess omgivning. Planområdet markerat i rött.

Markanvisning

Marken har genom beslut i exploateringsnämnden den 12 november 2015 anvisats till St1 Sverige AB. Marken ligger inom fastigheten Tanklocket 1. St1 Sverige AB avser att arrendera ut del av fastigheten till Max Burgers AB.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten består till största del av hårdgjord yta. Inom fastigheten finns en fristående drivmedelsanläggning med skärmtak. I direkt anslutning till planområdets nordöstra del finns en brant ekbevuxen sluttning med delvis berg i dagen, och ovanför den går tunnelbanans gröna linje till och från Hagsätra. Mellan fastigheten och Rågsvedsvägen finns ett antal planterade träd och en gräsyta.



Planområdet består huvudsakligen av asfalterade ytor. Vy från sydöst.

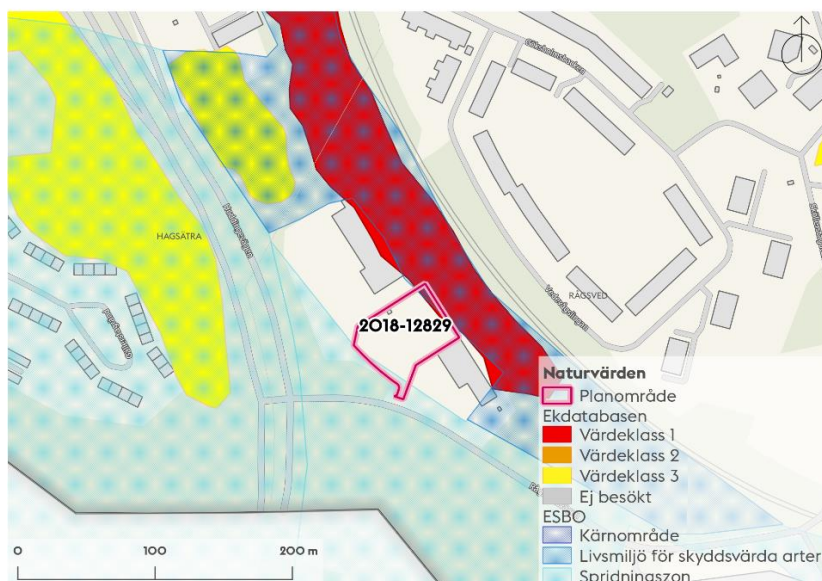
Naturvärden

Planområdet gränsar till en spridningszon för skyddsvärda arter inom ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO), som binder samman Hagsåtraskogen med Rågsveds naturreservat. Spridningszonen är belägen i direkt anslutning till planområdet i befintlig bergsslänt nordöst om planområdet. Området ingår även i Ekdatabasen värdeklass 1, vilket är den högsta klassificeringsnivån.



Bergsslänt norr om planområdet med delvis berg i dagen. Vy från söder.

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 Hagsåtraskogen och Rågsveds naturreservat är relativt begränsade i storlek men strategiskt betydelsefulla.



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.

Rekreation och friluftsliv

Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor och bedöms inte ha några större rekreativa värden. Söder om planområdet löper en gång- och cykelväg som förbinder Hagsåtra-skogen med Rågsveds naturreservat.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

Ras/skred

Planområdet ligger i direkt anslutning till en brant bergsslänt med delvis berg i dagen. Riskerna för ras/skred bedöms sammantaget som små. En inventering av risk för ras och skred kommer att tas fram under det fortsatta planarbetet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt framtagen dagvattenutredning (WSP, 2019-08-16) bedöms risken för översvämningsrisker inom planområdet som låg.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet till recipienten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS augusti 2019 är Magelungens ekologiska status otillfredsställande vilket beror på övergödning samt förekomst av miljögifter. Den kemiska ytvattenstatusen är klassad som ej god. Eftersom övergödning av vattenmiljön har fler effekter samt att det kommer att kräva flera åtgärdsinsatser under en längre tid innan vattenförekomsten uppnår god ekologisk status, bedöms det inte vara tekniskt möjligt att uppnå god ekologisk status till 2021. Vattenförekomsten har därför fått en tidsfrist att uppnå god ekologisk status till 2027.

Markavvattning

Planområdet är idag till större delen hårdgjord yta. Planområdet behöver hantera såväl ytavrinning som ett kontinuerligt flöde av markvatten från den skogsklädda bergsbranten i nordost.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger till viss del inom markavvattningsföretaget Ormskärr-Stufsta torrlägningsföretag. Företaget är upprättat 1932 och syftar till att avvatta vattenskadad odlingsmark. Enligt framtagen dagvattenutredning (WSP, 2019-08-16) har diket ersatts av en kulvert, varvid bedömningen är att markavvattningsföretaget inte påverkas av exploateringen.

Dagvatten

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

Dagvatten från den typ av markanvändning som föreslås i detaljplanen 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 dagvattenledning via oljeavskiljare.

Befintlig bebyggelse

Det finns idag ingen bebyggelse inom fastigheten Tanklocket 1.

Angränsande bebyggelse

Sydöst om planområdet finns en befintlig byggnad som inrymmer bilservice. Den intilliggande bilserviceanläggningen var ursprungligen en sammanhållen serviceanläggning med både drivmedelsanläggning och bilverkstad. Idag har fastigheten delats så att drivmedelsanläggningen ligger på fastigheten Tanklocket 1 och bilverkstaden ligger på Tanklocket 2. Nordväst om planområdet finns livsmedelsbutiken Lidl etablerad. En brant bergssluttning avgränsar planområdet från tunnelbanespåren samt bostadsbebyggelsen i Rågsved.



Snedfoto med planområdet markerat med röd linje.

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 höjd med 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 ett grönt stråk med träd mellan fastigheten Tanklocket 1 och Rågsvedsvägen. De fristående träden närmast infarten till kvarteret Tanklocket är viktiga som rumsbildande element i den annars öppna vyn mot den stora parkeringsytan kring livsmedelsbutiken och tankstationen. Träden bidrar också till att skapa ett tydligare gaturum längs Rågsvedsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

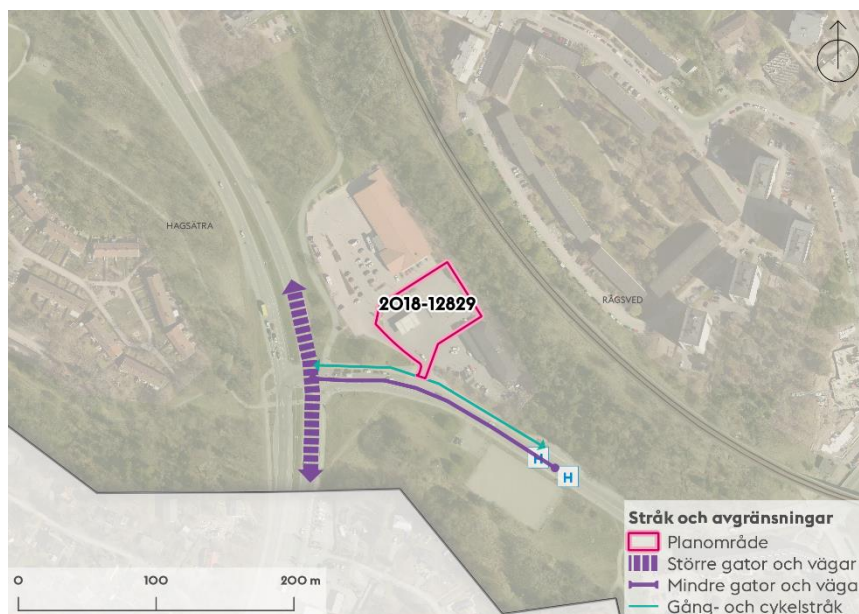
Fornlämningar

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 50 meter. Planområdet ligger i anslutning till Rågsvedsvägen som är en huvudgata som trafikförsörjer Rågsved och Högdalen.



Vägar och kollektivtrafik. Beteckning "H" illustrerar busshållplats.

Gång- och cykeltrafik

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



Gång- och cykelväg strax söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 100 meter till närmaste busshållplats på Rågsvedsvägen. Tunnelbanestationen ligger cirka 800 meter från planområdet i Rågsveds centrum, avståndet till Hagsåtra tunnelbanestation är cirka 700 meter.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och tillgängligheten för rörelsehindrade är god.

Störningar och risker

Befintliga verksamheter

En befintlig drivmedelsanläggning finns inom planområdet.

Förorenad mark

Den befintliga drivmedelsanläggningen utgör verksamhet som kan orsaka markföroreningar. En miljöteknisk markundersökning (WSP, 2019-05-22) har genomförts med syftet att beskriva eventuell föroreningsstatus inom fastigheten Tanklocket 1.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 22-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är cirka 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Drivmedelsanläggningen 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.

Farligt gods

Huddingevägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet från Huddingevägen till planområdet är cirka 50 meter.

Planförslag

Planen möjliggör för fortgående användning av befintlig drivmedelsanläggning med tillhörande tekniska anordningar (G₁) i planområdets sydvästra del samt uppförande av restaurangverksamhet (C₁) för Max Burgers AB i den nordöstra delen av planområdet. Planområdets södra del, i höjd med in- och utfarten till fastigheten, planläggs som allmän plats GATA.



Situationsplan. Planområdet är markerat med röd-streckad linje.

Källa: Wingårdhs arkitekter.

Ny bebyggelse

Övergripande

Ny bebyggelse utgörs av restaurangbyggnad med tillhörande förråd och/eller sophus som placeras i planområdets nordöstra del invid intilliggande bergsslänt. Mellan bergsslänten och tillkommande byggnad föreslås körbana för biltrafik – sk. drive-in.

Placeringen av tillkommande bebyggelse har studerats med hänsyn till riskavstånd från dels befintlig drivmedelsanläggning, dels befintlig tunnelbana. I planen tillåts byggrätt för restaurangverksamhet ha en största byggnadsarea om 440m² (e 440) samt en högsta nockhöjd om + 36.0 meter över stadens nollplan.

Inom planområdet ska marken utformas på ett sådant sätt att ett större drivmedelsläckage inte innebär att vätskor rinner mot restaurangverksamheten. Detta regleras med generell egenskapsbestämmelse om skydd mot störningar.

I planförslaget föreslås en uteservering längs med fasad som vetter mot drivmedelsanläggningen samt längs fasad som vetter mot Tanklocket 2 mot sydöst. I planen finns skyddsbestämmelse m₁ som reglerar att brandsäkert skyddsplank i klass EW 30 ska uppföras för den sida av uteserveringen som vetter mot drivmedelsanläggningen, med syfte att hantera underskridandet av riskavståndet till drivmedelsanläggningen. Skyddsplanket ska vara minst två meter högt. I situationsplanen är det föreslagna skyddsplanket illustrerat med röd linje.

Restaurangbyggnaden ska även förses med utrymningsvägar som vetter bort från drivmedelsanläggningen. Detta regleras med egenskapsbestämmelse (m₂). Vidare ska huvudbyggnaden förses med avstängningsbar ventilation samtidigt som luftintag till ventilation inte får uppföras längs den fasad som vetter mot drivmedelsanläggningen (m₃).

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Utformningen av bebyggelseförslaget utgår ifrån av Max Burgers fastlagda exteriöra principer för gestaltning. Fasadutförandet för den lägre byggnadsdelen utgörs huvudsakligen av transparenta glaspartier från golv till tak som ramas in med grafitgråa plåtelement. Den större byggnadsvolymens fasadutförande är huvudsakligen grafitgrå plåt.

Byggnadens takutförande är svart plåt. I förslaget föreslås utkragning av skärmtak om 1,5 meter. I planen tillåts skärmtaket kraga ut över mark där byggnad inte får uppföras. Skärmtaketts underkant föreslås vara träbeklädd med takbelysning.



Perspektiv över befintlig drivmedelsanläggning och tillkommande restaurangbyggnad för Max Burgers AB. Källa: Wingårdhs arkitekter.

Grönstruktur

Planområdet är huvudsakligen hårdgjort. I planförslaget föreslås en breddning samt förlängning av den befintliga gräsbevuxta refugen där nya träd planteras. I planområdets nordöstra del, längs den befintliga bergsslätten, föreslås nyplantering av träd. I förslaget planteras totalt cirka 20 träd inom fastigheten, se föreslagen placering i situationsplanen.



Befintlig gräsrefug inom fastigheten föreslås förlängas och breddas i sydlig riktning för att skapa en tydligare avgränsning till Lidl:s infartsväg. Nyplantering av träd föreslås enligt situationsplanen. Vy från norr.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet angörs via infart från Rågsvedsvägen. Infarten som idag utgör en del av befintlig gemensamhetsanläggning för in- och utfart (g) överförs till allmän gata (GATA). Övrig del av befintlig gemensamhetsanläggning för in- och utfart behålls för att säkerställa infarten till Lidl.

Körförbindelse för sk. drive-in till förmån för restaurangverksamheten föreslås runt byggnaden. I planförslaget uppgår antal parkeringar till totalt 18 stycken fördelade på två ytor, varav en av dessa utgör parkering för rörelsehindrade. Två stycken väntplatser för drive-in-kunder finns i planområdets norra hörn.

Fordon angör drivmedelsanläggningen för tankning på den östra sidan om drivmedelsanläggningen varvid utfart sker på dess västra sida längs med den tilltänkta gräsrefugen. Infartsvägen till Lidl kommer i samband med förlängningen och breddningen av befintlig gräsrefug att separeras från trafiken som kör runt drivmedelsanläggningen samt till och från restaurangverksamheten. Gräsrefugen minskar även sannolikheten att tankande fordon blir påkörda av fordon som kör på infartsvägen till Lidl.

Gång- och cykeltrafik

I planförslaget föreslås gång- och cykeltrafikanter angöra snabbmatsrestaurangen via upphöjda gångpassager som löper från befintlig gång- och cykelbana utanför planområdet, till snabbmatsrestaurangens entré.

Cykelparkering löses inom kvartersmark. I planförslaget finns 6 stycken platser.

Tillgänglighet

Tillgänglig angöring med bil kan ske i direkt anslutning till snabbmatsrestaurangens entré.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och dagvatten finns framdraget till planområdet.

El/Tele

El/tele kommer att anslutas till befintligt elnät.

Avfallshantering

Soprum placeras intill restaurangbyggnaden. Hämtning av avfall sker inne på fastigheten.

Räddningstjänst

Planförslaget innebär god tillgänglighet för räddningsinsatser.

Konsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Naturmiljö

Naturområdet norr om planområdet har relativt höga naturvärden och har enligt naturvärdesinventeringen en central roll i ekosambandet som sträcker sig mellan Älvsjö i norr till Rågsveds naturreservat i söder. Enligt framtagen naturvärdesinventering (Calluna, 2016-01-15) bör området norr om Rågsvedsvägen undantas från exploatering. Planområdet angränsar till naturområdet. Vidare får ingen bebyggelse uppföras inom den närmsta delen som angränsar direkt till naturområdet. Naturområdet undantas helt från exploatering.

Planförslaget föranleder inte någon nedtagning av befintliga träd. I förslaget tillförs omkring 20 träd inom fastigheten.

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen (WSP, 2019-08-16) beräknas den sammanvägda avrinningskoefficienten minska från 0,82 till 0,80 efter exploatering. Det innebär att dagvattenflödet inte förändras nämnvärt i och med exploateringen.

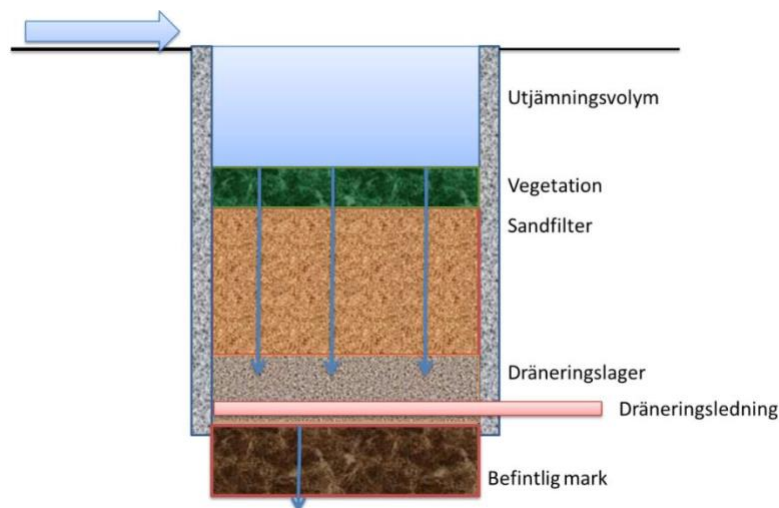
Vid ny- och större ombyggnation ska dock dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem enligt stadens åtgärdsnivå. Systemen ska dimensioneras med en våtvolyms på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation.

Åtgärdsförslaget bygger på att hårdgjorda ytor avvattnas till nedsänkta regnbäddar via ytliga avrinningsstråk. Förslaget förutsätter att marken höjdsätts enligt illustrationen nedan.



Åtgärdsförslag dagvattenhantering.

Erforderlig fördröjningsvolym är utifrån stadens åtgärdsnivå beräknat till 50 m³, vilket i åtgärdsförslaget föreslås vara nedsänkta regnbäddar enligt principen nedan. Avrinningsstråken ingår inte som en magasinering volym.



Nedsänkt regnbädd.

Föroreningsberäkningar efter exploatering visar att samtliga halter minskar med ca 50 % i genomsnitt med vidtagna dagvattenåtgärder. Den planerade bebyggelsen medför inte risk för utsläpp som kan förorena dagvattnet.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att upplevelsen längs Rågsvedsvägen förändras något då ny bebyggelse blir synlig från vägen. Samtidigt innebär förslaget att nya träd planteras inom fastigheten, vilket stärker Rågsvedsvägens befintliga karaktär.

Gator och trafik

Biltrafik

Den föreslagna restaurangverksamheten bedöms innebära att trafikmängden ökar något inom området. Den ökade trafiken antas bli en konsekvens av restaurangbesökare till Max Burgers som ska parkera eller använda sig av drive-in. Restaurangverksamheten försörjer sina besökare med 18 parkeringsplatser samtidigt som fordon för drive-in leds runt byggnaden där ytterligare väntplatser finns tillgängliga. Bedömningen är att ökningen av antal fordon kan hanteras på platsen.

Idag sker gemensam infart till drivmedelsanläggningen respektive livsmedelsbutiken Lidl. I samband med breddning och förlängning av befintlig gräsrefug tillskapas separata infartsvägar för dessa två verksamheter, vilket även bedöms positivt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv för såväl bilister som fotgängare.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafikanter föreslås angöra snabbmatsrestaurangen via upphöjda gångpassager med markerade övergångsställen som går från befintlig gång- och cykelbana utanför planområdet längs Rågsvedsvägen, till snabbmatsrestaurangens entré. Bedömningen är att upphöjda gångpassager skapar en säkrare plats för fotgängare. Vidare innebär tydliggörandet av gräsrefugen intill drivmedelsanläggningen att fotgängare och cyklister lättare kan läsa av fordonstrafiken som kör till och från områdets olika verksamheter.

Störningar och risker

Markföroreningar

Framtagen miljöteknisk markundersökning (WSP, 2019-05-22) har utgått ifrån att undersökta områden ska användas som affärsområde med hårdgjord yta. Uppmätta halter i jord jämförs därför med Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Föroreningar i halter över riktvärdet för MKM av metaller och organiska föroreningar (PAH) förekommer i fem av totalt nio provpunkter. Därutöver uppvisar två provpunkter halter över nivån för känslig verksamhet (KM) vad gäller metaller. Provpunkter med halter överskridande MKM varav två provpunkter överskrider halten farligt avfall (FA), utgörs av föroreningar kopplade till fyllnadsmassorna inom undersökningsområdet. Undersökt område utgörs av en förhållandevis liten yta vilket även sammanfaller med planerad grundläggning. Grundläggningen inom området kommer innebära att övre delen av fyllnadslagren schaktas ur, vilket i sig innebär en riskminskande åtgärd sett till uppmätta halter.

Uppmätta halter av alifater i grundvattnet bedöms härröra från fyllnadsjorden inom området. Risken för spridning till underliggande grundvattenmagasin eller utströmningsområde bedöms därmed som liten då en tätande lera förekommer under fyllnadsjorden. Halten bedöms därtill minska när urschaktning av jord genomförs.

Sammanfattningsvis bedöms föroreningssituationen inom

undersökningsområdet inte innebära någon risk för människa eller miljö.

Skyddsavstånd

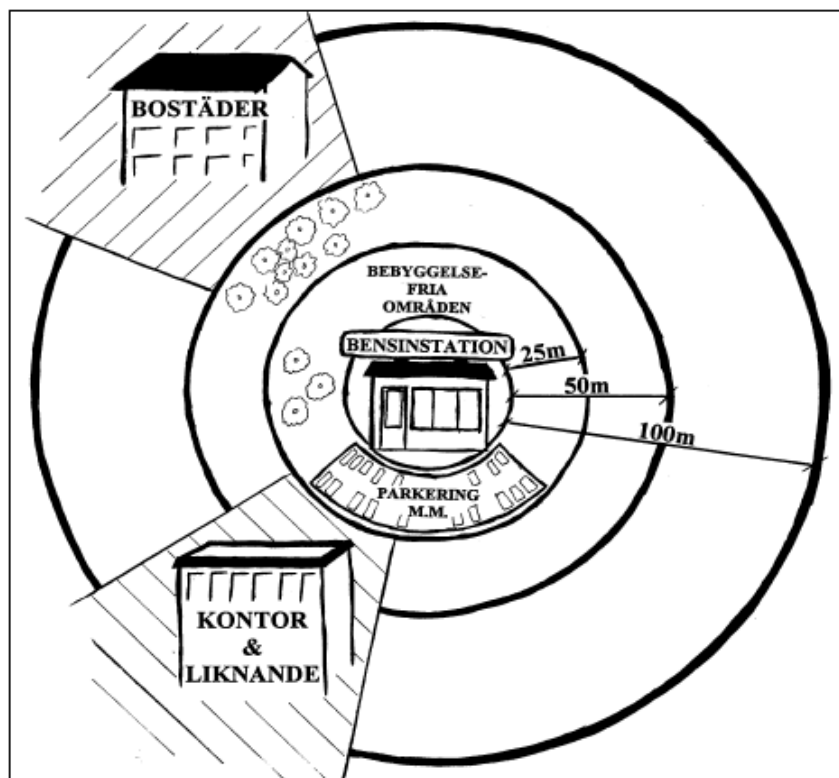
Länsstyrelsen i Stockholms län har i rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse, 2000*, redovisat sin syn på hur riskfrågor ska hanteras i den fysiska planeringen. Rapporten innehåller bland annat rekommendationer för lokalisering av ny bebyggelse intill och kring bensinstationer samt nybebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods.

Skyddsavstånd kring bensinstation

För bensinstationsverksamhet finns rekommendationer om skyddsavstånd till bostäder, kontor och andra platser ur riskmiljö-, och hälsosynpunkt. Avstånden kan delas in i skyddsavstånd till omkringliggande bebyggelse och andra verksamheter samt skyddsavstånd inom område med bensinstationsverksamhet.

I rapporten redovisas följande gällande ny bebyggelse intill bensinstationer:

- Ett minimiavstånd på 25 meter bör hållas från bensinstation till kontor och liknande.
- Ett minimiavstånd på 50 meter bör hållas till bostäder, daghem, ålderdomshem och sjukhus samt samlingsplatser där oskyddade människor uppehåller sig.
- I nyplaneringsfall bör alltid ambitionen vara att hålla ett avstånd på 100 meter från bensinstationen till bostäder, daghem, åldershem och sjukhus.



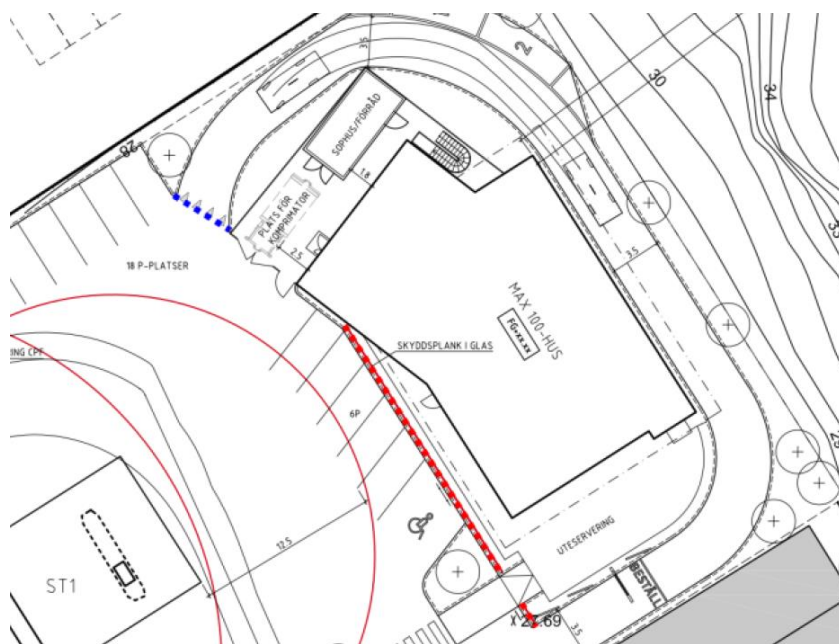
Länsstyrelsens rekommenderade minimiavstånd kring bensinstationer

Länsstyrelsen anser vidare ur både risk-, miljö och hälsoskydds-synpunkt att ett minimiavstånd på 50 meter från ett område med ny bebyggelse till en bensinstation alltid bör hållas. Det kan finnas skäl att göra avsteg från dessa rekommenderade avstånd. För att bedöma om avsteg kan vara aktuellt görs en bedömning från fall till fall.

Bedömningen beror bland annat på vilken typ av bebyggelse det gäller. Det är lämpligare att lokalisera kontor och industri nära en bensinstation. Det beror bland annat på att människor som vistas i dessa lokaler snabbt kan nås med information, lätt kan uppfatta varningsmeddelanden, kan söka skydd och sätta sig i säkerhet utan hjälp och är vuxna. Detta till skillnad från personer som vistas i t.ex. bostäder, ålderdomshem eller sjukhus som kan påverkas av risker även på natten under sömn. De är svåra att varna och de kan ha svårt att söka skydd och sätta sig i säkerhet utan hjälp.

Länsstyrelsen anser vidare att byggnader med hänsyn till brand- och explosionsrisk inte bör uppföras inom ett avstånd av 25 meter från tankfordonets lossningsplats, avluftningsanordningar från bensincistern eller de tankställen där fordon tankas (pumpar).

Enligt framtagen riskutredning (WSP, 2019-03-29) klaras länsstyrelsens angivna skyddsavstånd med undantag för den fasadsida som vetter mot drivmedelsanläggningen i sydväst. I planen ställs krav på tekniska åtgärder för att uppnå en acceptabel risknivå. Med egenskapsbestämmelse ställs krav på uppförande av brandklassat skyddsplank EW 30 (m_1) vilket bedöms som en tillräcklig åtgärd i syfte att skydda personer på uteserveringen i ett initialt skede vid händelse av olycka som medför pölbrand inom drivmedelsanläggningen.



Skyddsplank (röd-streckad linje) uppförs längs uteservering som vetter mot drivmedelsanläggningen.

I planen regleras även att huvudbyggnad ska förse med utrymningsvägar som vetter bort från drivmedelsanläggningen (m_2), att huvudbyggnad ska förse med avstängningsbar ventilation samt att luftintag till ventilation inte får uppföras längs fasadsida som vetter mot drivmedelsanläggningen (m_3). Med generell skyddsbestämmelse regleras att marken ska anordnas så att ett eventuellt läckage inte innebär att vätskor kan rinna mot restaurangverksamheten.

Bedömningen är att uteserveringen och restaurangverksamheten i sin helhet är lämplig utifrån risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt med hänsyn till de tekniska åtgärder som regleras i planen.

Risk från tunnelbana

Framtagen riskutredning (WSP, 2019-03-29) har studerat den befintliga tunnelbanans riskpåverkan på detaljplanen med

avseende på urspårning. Avståndet från det närmsta spåret till planområdet är cirka 45 meter, och till byggnad cirka 50 meter. Avståndet mellan spåret och där marken börja slutta nedåt mot planområdet är cirka 10 meter. Riskutredningens sammantagna bedömning är att tunnelbanan inte utgör en oacceptabel risk för detaljplanen.



Skyddsavstånd (röda linjer) från tunnelbanan till planerad bebyggelse.

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 väggkant bör undvikas.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter (centrumanvändning i form av mindre galleria eller dylikt) närmare än 75 meter från väggkant bör undvikas.

Längs sekundära transportleder 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 planområdesgräns är cirka 50 meter och omkring 90 meter till planerad restaurangverksamhet. Enligt framtagen riskutredning (WSP, 2019-03-29) erfordras inga riskreducerande åtgärder med avseende på länsstyrelsens riktlinjer gällande närhet till farligt gods-led.

Barnkonsekvenser

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. Att en snabbmatsrestaurang tillförs på platsen bedöms medföra positiva konsekvenser till platsen då den har möjlighet att bli en mötesplats för bl.a. barnfamiljer och unga.

Platsen kan dock komma att bli förhållandevis trafikintensiv då fyra verksamheter kommer att angöra via en och samma in- och utfart, vilket ur ett trafiksäkerhetsperspektiv kan komma att begränsa barn och ungas rörelsefrihet i området.

Kontorets sammanvägda bedömning med avseende på barnkonsekvenser är att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för barn som gör platsen olämplig för sitt ändamål.

Tidplan

Samråd kvartal 3 2019 (3 september – 15 oktober)
Granskning kvartal 1 2020
Antagande kvartal 2 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.

Exploateringskontoret ansvarar för att en överenskommelse om exploatering tecknas mellan staden och byggaktören och medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsregleringsåtgärder. Fastighetsägaren ansöker om nödvändiga

fastighetsregleringar med tomträtthavarens medgivande och på tomträtthavarens 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.

Huvudmannaskap
Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark (GATA).

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av gällande detaljplan Dp 2004-06275 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheten Tanklocket 1. Stockholms stad äger fastigheten och St1 Sverige AB är tomträtthavare.

Användning av mark
Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för restaurangverksamhet och drivmedelsanläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Fastighetsbildning
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsregleringar. Fastighetsägaren ansöker om nödvändiga fastighetsregleringar med tomträtthavarens medgivande och på tomträtthavarens bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (restaurangverksamhet och drivmedelsanläggning) kan utgöra separata fastigheter, som bildas genom

avstyckning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning bilservice i nuvarande plan. Ett mindre område ändras från kvartersmark (bilservice) till allmän platsmark (gatumark).

Område utlagt som allmän platsmark (gata) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra den delen av fastigheten Tanklocket 1.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Rättigheter

Inom planområdet finns tre rättigheter lokaliserade; ledningsrätt för avloppsledning, avtalsservitut för spillvattenledning och gemensamhetsanläggning för in- och utfart.

Ledningsrätten fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Befintlig gemensamhetsanläggning finns för gemensam in- och utfart för fastigheterna i kvarteret Tanklocket. Del av gemensamhetsanläggningen övergår till allmän plats GATA efter detaljplanens genomförande. Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas i förrättning hos lantmäterimyndigheten. Avtal bör träffas innan planen antas med deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Övrig del av befintlig gemensamhetsanläggning påverkas inte utan har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Ekonomiska frågor

El/Tele

Byggaktören bekostar erforderliga åtgärder beträffande ledningsdragning av el/tele.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten kan ansluta sig till befintligt vatten och avlopp i området.

El/Tele

Fastigheten kan ansluta sig till el/tele i området.

Genomförandetid

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