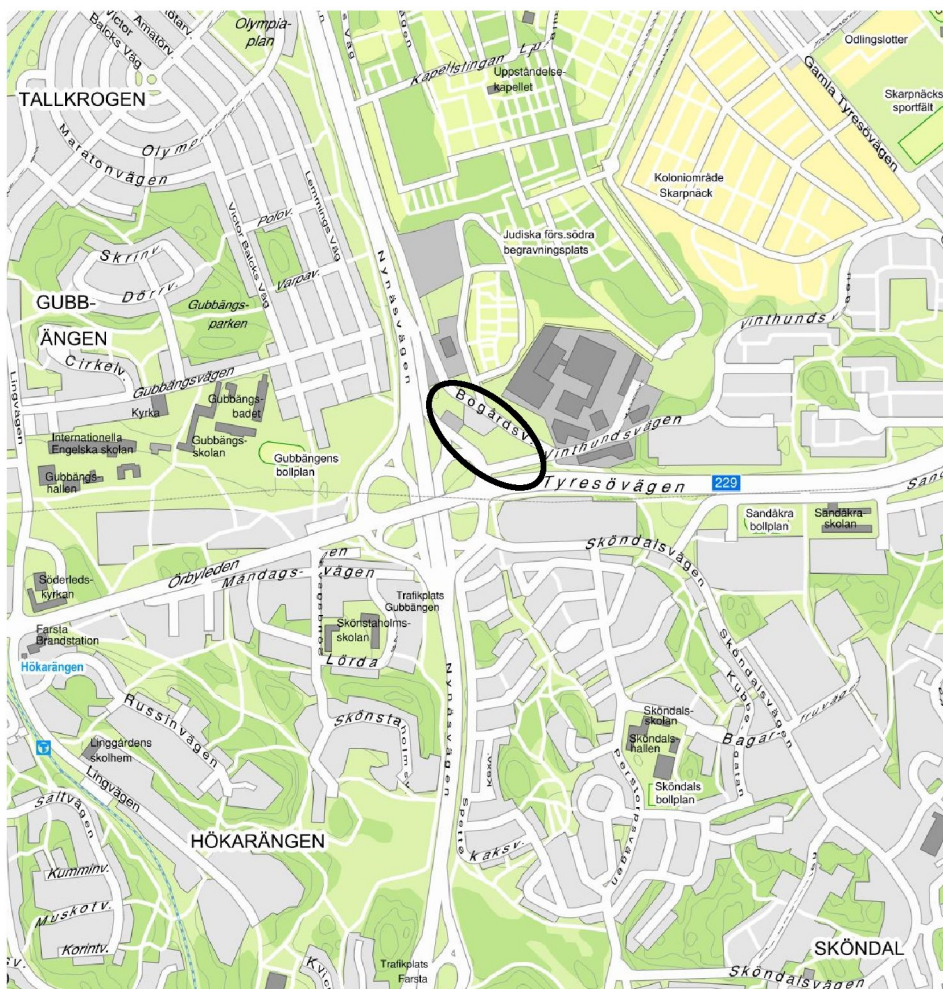


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Sköndal 2:1 m fl, område vid Gubbängsmotet i stadsdelen Farsta, S-Dp 2018-16967

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planområdet ligger vid Gubbängsmotet, trafikplatsen mellan Tyresövägen och Nynäsvägen, i stadsdelen Gubbängen och omfattar del av fastigheten Sköndal 2:1 samt fastigheterna Stora Tallkrogen 3 och Gubbängen 1:8.

Ny bebyggelse i form av en drivmedelsstation med tillhörande servicebyggnader föreslås i planområdets södra del som i dagsläget utgörs av oexploaterad naturmark. I norra delen av planområdet möjliggörs för en tillbyggnad av befintlig snabbmatsrestaurang genom en utökad byggrätt. I övrigt planläggs den norra delen enligt gällande detaljplan, med planbestämmelser som uppdateras enligt gällande krav. Planen omfattar även en befintlig elnätstation i korsningen Bogårdsvägen – Vinthundsvägen.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en drivmedelsstation inom del av fastigheten Sköndal 2:1 intill Gubbängsmotet och korsningen Vinthundsvägen/Bogårdsvägen. Drivmedelsstationen omfattar servicestation med pumpar, laddplatser för elbilar, butik- och restaurangbyggnad, tvätthall samt två pyloner för annonsering av verksamheten. Syftet är även att möjliggöra tillbyggnad av befintlig snabbmatsrestaurang inom fastigheten Stora Tallkrogen 3 intill Bogårdsvägen. I övrigt bekräftas del av befintlig detaljplan för Stora Tallkrogen 3, som bland annat medger hotellbyggnad i två våningar samt restaurang i en våning. Planen omfattar även en utökning av befintlig elnätstation inom fastigheten Gubbängen 1:8 och del av fastigheten Sköndal 2:1.

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
Granskning
Antagande SBN

25 oktober – 6 december 2022
mars 2023
juni 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	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	7
Hydrologiska förhållanden	7
Markavvattning	9
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	12
Service, idrott och kultur	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Ny bebyggelse	15
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	18
Gestaltungsprinciper	20
Konsekvenser	22
Undersökning om betydande miljöpåverkan	22
Naturmiljö	22
Miljö kvalitetsnormer för vatten	22
Stadsbild	23
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	23
Gator och trafik	24
Störningar och risker	24
Barnkonsekvenser	28
Tidplan	28
Genomförande	29
Organisatoriska frågor	29
Verkan på befintliga detaljplaner	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	31
Genomförandetid	31

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet redovisas nedan.

Utredningar för del av Sköndal 2:1

- *Dagvattemutredning Detaljplan för del av Sköndal 2:1, Gubbängsmotet* (WSP, 2022)
- *PM Skyfallsanalys* (WSP, 2022)
- *PM Geoteknik Sköndal 2:1* (Golder, 2022)
- *Miljöteknisk markundersökning Sköndal 2:1, Stockholm* (Golder, 2022)
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) - Geoteknik* (Golder, 2022)
- *Riskanalys Gubbängsmotet, Stockholm* (Brandskyddslaget, 2022)
- *Stora Tallkrogen/Lilla Sköndal Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2022)
- *PM Trafikanalys – Etablering av St1 vid Tpl Gubbängsmotet* (WSP, 2021)
- *Naturvärdesinventering inom fastigheten Sköndal 2:1 i Stockholm* (Golder, 2021)

Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson, stadsplanerare på WSP och konsultsamordnare på stadsbyggnadskontoret. Medverkat har även exploateringskontoret och Tengbomgruppen AB.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en drivmedelsstation inom del av fastigheten Sköndal 2:1 intill Gubbängsmotet och korsningen Vinthundsvägen/Bogårdsvägen. Drivmedelsstationen omfattar servicestation med pumpar, laddplatser för elbilar, butik- och restaurangbyggnad samt tvätthall. Syftet är även att möjliggöra tillbyggnad av befintlig snabbmatsrestaurang inom fastigheten Stora Tallkrogen 3 intill Bogårdsvägen. I övrigt bekräftas del av befintlig detaljplan för Stora Tallkrogen 3, som bland annat medger hotellbyggnad i två våningar, restaurang i en våning samt för en utökning av befintlig elnätstation inom fastigheten Gubbängen 1:8 och del av fastigheten Sköndal 2:1.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Gubbängsmotet, trafikplatsen mellan Tyresövägen och Nynäsvägen, i stadsdelen Gubbängen. Planområdet angränsas i öster av Bogårdsvägen, i söder av Vinthundsvägen, i väster av Skarpnäckspåfarten och i norr av fastigheten Stora Tallkrogen 2. Planområdet omfattar ca 1,2 hektar.

Marken inom del av fastigheten Sköndal 2:1 och hela fastigheten Gubbängen 1:8 ägs av Stockholms stad. Fastigheten Stora Tallkrogen 3 ägs av Stockholms stad och upplåtes med tomträtt till Hotellia AB.



Aktuellt planområde, markerat med svart heldragen linje, ligger i direkt anslutning till Gubbängsmotet vid mötet mellan Nynäsvägen och Tyresövägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ingår i södra delen av ett omvandlingsområde som pekas ut i översiktsplanen. Området ska utvecklas mot blandad stadsbebyggelse och bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter. Angränsande Tyresövägen och Nynäsvägen föreslås omvandlas till urbana stråk.

Detaljplan

För södra delen av planområdet gäller detaljplan Pl 6949 från 1969 som medger användningen motortrafikområde, specialområde (Tm). Planen ger stöd för påfartsramper och en

bro över Tyresövägen som aldrig genomförts. Planen medger även för elnätstation (Aa).

För den norra delen av planområdet gäller detaljplan Dp 92019 från 1994 som för fastigheten Stora Tallkrogen 3 medger användningen hotell och restaurang. Inom del av området finns planbestämmelse om att berg och vegetation ska bevaras.

Angränsande fastighet, Stora Tallkrogen 4, är planlagt som kulturresevat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. På motstående sida av Tyresövägen finns en nyligen antagen detaljplan som för en stor handelsetablering som nyligen färdigställt.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 26 november 2020 startpromemoria för planläggning av del av Sköndal 2:1 i stadsdelen Gubbängen.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade planområdet i oktober 2017 till ST1 Sverige AB och har ansökt om planbesked hos stadsbyggnadskontoret för att upprätta en detaljplan för drivmedelsstation. Markanvisningsavtalet har förlängts till 12 oktober 2023.

Riksintressen

Nynäsvägen, väg 73, utgör riksintresse med särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Norr om planområdet ligger Skogskyrkogården, som är riksintresse för kulturmiljövården.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Den södra delen av planområdet utgörs av halvöppen naturmark med lövträd och buskar. Området ligger inom länsstyrelsens kartering av skyddsvärda trädmiljöer samt i utkanten av stadens habitatnätverk för barrskogslevande fåglar.

Norra delen av planområdet består till större delen av hårdgjorda asfalterade ytor, med undantag för ett mindre bergsparti och skogsområde i norr.

Naturvärden

Genomförd naturvärdesinventering för södra delen av planområdet visar att det saknas förekomst av särskilt skyddsvärda träd. Art- och biotopvärdet klassas som obetydligt.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Markytan inom den södra delen av planområdet är till största delen igenväxt med träd, buskar och sly. En del gamla byggrester, bland annat asfalt och tegel, har påträffats som sannolikt har dumpats på platsen. Enligt Stockholms stads byggnadsgeologiska karta består marken av växellagrade sediment. Jordlagerföljden utgörs generellt av fyllning på varvig lera som överlagrar friktionsjord på berg. Fyllningen har en mäktighet på upp till fem meter och utgörs enligt provtagning av sandigt grus med enstaka växt- och tegelrester samt grusig sand med delar av lera och enstaka växt- samt tegelrester. Lerans mäktighet varierar mellan en till tre meter och utgörs av något siltig varvig lera med tunna silt- och sandskikt. Övre delar av leran uppvisar torrskorpekaraktär. Friktionsjordens mäktighet varierar mellan två och tio meter baserat på de undersökningar som utförts. Bergnivån i sonderingspunkterna ligger på mellan +14,6 och +28,2 meter.

Marken inom den norra delen av planområdet domineras av ytor för trafikändamål och parkering, samt befintliga byggnader. I nordväst finns en mindre skogsyta och ett bergsparti. Enligt SGUs jordartskarta består marken av postglacial sand och berg.

Ledningar

Ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar stäcker sig diagonalt i nord-sydlig riktning genom planområdets norra del. Ledningar finns även i kringliggande gator.

Hydrologiska förhållanden

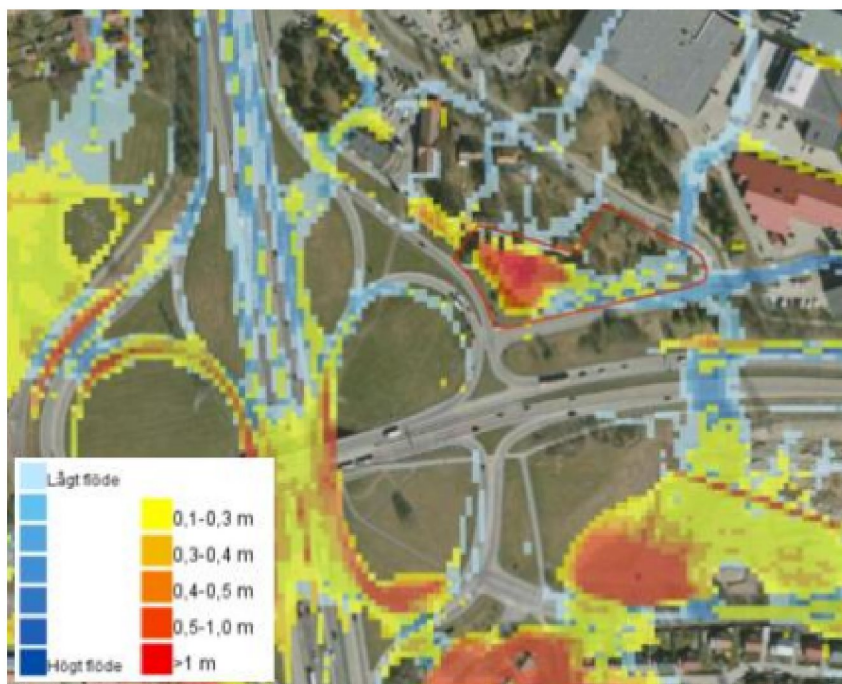
Översvämningsrisker

En dagvattenutredning som tagits fram för den södra delen av planområdet som visar att det finns ett lågområde i sydväst som riskerar att översvämmas vid skyfall. I delar kan vattendjupet då överstiga en meter.

Flera avrinningsområden finns uppströms planområdet och omfattar totalt cirka 3,6 hektar. Skyfall från dessa områden bidrar till att vatten blir stående i lågområdet som har en lägsta marknivå på cirka +30,8 meter. Marknivån runt lågområdet

ligger på cirka +32 meter och nordväst om lågområdet finns en höjdrygg som avgränsar ytan norrut. Vid förändrad höjdsättning behöver det säkerställas att vatten från området nordväst om höjdryggen inte kan rinna till lågpunkten.

Det närmsta ytvattnet är Drevviken som ligger cirka 1,3 kilometer från planområdet. Höga vattennivåer i Drevviken påverkar inte planområdet.



Skyfallskartering, maxdjup och flödesvägar. Område som omfattas av dagvattenutredningen markerad med röd linje.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709). Enligt VISS juni 2022 har Drevviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar och undantag med tidsfrist för antracen och tributyltenn till 2027, samt undantag med senare målår, 2027, för PFOS.

För Drevvikens avrinningsområde antogs ett lokalt åtgärdsprogram 2021. Syftet är att belysa de huvudsakliga utmaningarna och ge förslag på konkreta åtgärder för att Drevviken ska nå miljökvalitetsnormerna till år 2027. I arbetet med lokala åtgärdsprogram är en förutsättning att nya exploateringar inom tillrinningsområdet inte medför ökad

tillförsel av föroreningar eller att kompensationsåtgärder i så fall vidtas inom befintlig miljö inom avrinningsområdet. Detta säkerställs genom att exploateringen följer Stockholms stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

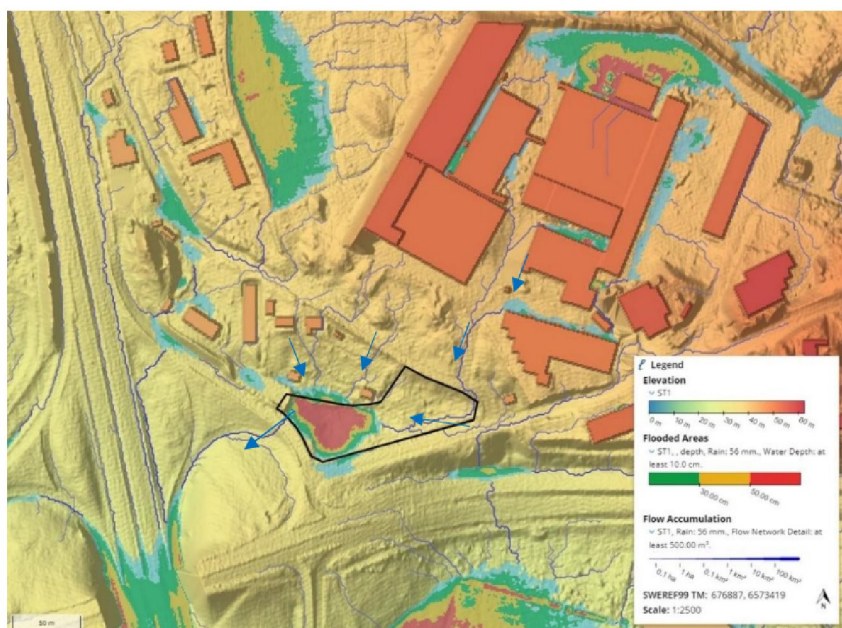
Markavvattning

Enligt dagvattenutredningen finns inga markavvattningsföretag varken inom eller i anslutning till planområdet. Avrinningen från planområdet leds via dagvattentunnel och ledningsnät som passerar genom ett båtlandsområde för ett aktivt markavvattningsföretag innan vattnet mynnar ut i Drevviken.

Dagvatten

Då södra delen av planområdet består av naturmark och markens genomsläpplighet är hög bedöms det i dagsläget främst avvattnas genom infiltration i mark.

En flödesväg nordost om planområdet leder vattnet ytligt genom planområdets södra del. I söder leds dagvatten in från del av Vinthundsvägen. Två flödesvägar leder dagvatten från norr in i planområdets västra del. När lågområdet fylls rinner vattnet över Bogårdsvägen, fortsätter över Sköndalspåfarten och vidare till Nynäsvägen. Nedströms finns befintlig bebyggelse som är riskutsatt i samband med skyfall.



Ytligt avrinningsområde. Flödesvägar markerade med blå pilar. Södra delen av planområdet markerat med svart heldragen linje. (Källa: Scalgo live)

Den södra delen av planområdet ligger inom stadens duplicerade avloppssystem och är inte anslutet till befintligt dagvattensystem. Den del av Bogårdsvägen som gränsar mot planområdet saknar både avvattningsystem för dagvatten och kantsten vilket innebär att dagvattenavrinningen från gatan delvis sker via planområdet. Dagvattenbrunnar och ledningar, som avvattnar vägarna, finns söder om planområdet i korsningen mellan Vinthundsvägen och Sköndalspåfarten. Dagvattenledningen övergår i en dagvattentunnel innan den mynnar ut i Drevviken.

Befintlig bebyggelse

I planområdets norra del finns en envåningsbyggnad med tillhörande komplementbyggnad som inrymmer snabbmatsrestaurangen McDonald's, uppförd 1996.

Huvudbyggnaden är i uppförd i gult tegel med tak av gröna skivor blandat med ribbverk i aluminium som till sitt uttryck ska efterlikna valnöt. I anslutning till restaurangen finns en hotellbyggnad i två våningar – Hotel Ta inn, uppförd 1999, med röd träfasad med svarta trädetaljer samt sadeltak i rött tegel. Den södra delen av planområdet är obebyggd.



McDonald's snabbmatsrestaurangbyggnad i planområdets norra del, bild tagen från Bogårdsvägen.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdets norra del är till största delen hårdgjord och relativt flack med bebyggelse som placerats kring en parkeringsyta. I nordväst finns ett mindre skogsområde med ett bergsparti.

Marken i den södra delen av planområdet består av obebyggd naturmark med träd, buskar och sly. Marken är huvudsakligen låglänt och i nordost släntar marken upp mot Bogårdsvägen. Söder och väster ut sjunker marknivån och norrut och österut stiger marknivån. Planområdet angränsar till några trähus som

huvudsakligen ligger på kvartersmark inom fastigheten Stora Tallkrogen 4 och 5, och i delar sträcker sig över allmän plats inom stadens fastighet Sköndal 2:1.

I söder och väster omgärdas området av det storskaliga trafiklandskapet som utgörs av Gubbängsmotet och i nordost ligger norra Sköndals industriområde.



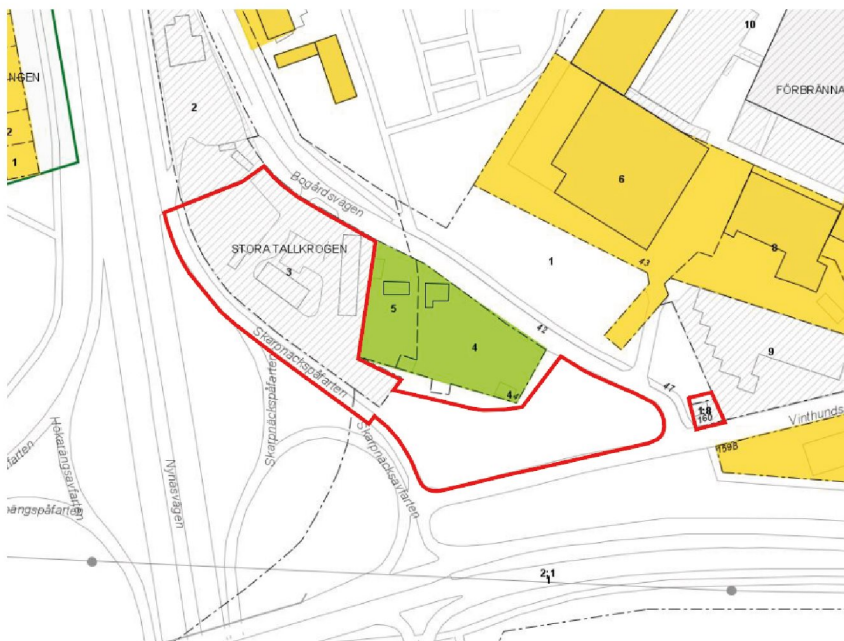
Flygbild från öster med planområdet ungefärligt inringat.



Södra delen av planområdet sett från korsningen Vinthundsvägen/Bogårdsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet i sig bedöms inte ha några kulturhistoriska värden men angränsar till Lilla Sköndal som ligger inom fastigheterna Stora Tallkrogen 4 och 5. Området är grönklassat av stadsmuseet och omfattar därmed fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaderna utgör en viktig årsring i stadsdelens historia och har tillsammans med de kvarvarande trädgårdarna ett stort bevarandevärde.



Utdrag ur stadsmuseets klassificeringskarta. Grön yta markerar fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Streckad yta visar fastighet med bebyggelse som ännu ej klassificerats eller fastighet som är obebyggd. Gul yta markerar fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Lilla Sköndal kallades tidigare Stora Tallkrogen och bedrevs till en början som krogverksamhet. Från 1924 bedrevs även jordbruk på gården som då tillhörde Sköndals säteri. Namnet Lilla Sköndal uppkom 1830 då det sålts till staden. Mellan 1915–1938 användes mangårdsbyggnaden som vårdanstalt, därefter som rektorsbostad till år 2000 då den byggdes om till café. Därefter har olika verksamheter funnits här. Den södra delen av planområdet användes fram till mitten av 1950-talet som åkermark. För att förhindra störning från trafik inom planområdet har ett plank uppförts längs delar av planområdesgränsen som vetter mot Lilla Sköndal.

Service, idrott och kultur

Inom planområdet finns snabbmatsrestaurang och hotellverksamhet. I närliggande Gubbängen, Sköndal och Skarpnäck finns koncentrerat utbud av centrum- och kulturverksamheter. På motstående sida av Tyresövägen finns handelsetablering med matbutik, trädgårdshandel och systembolag. I närområdet finns Gubbängens bollplan och Sandåkra bollplan.

Gator och trafik**Gatunät**

Planområdet ligger vid trafikplats Gubbängsmotet och angränsar till Vinthundsvägen och Bogårdsvägen samt påfart till Nynäsvägen, Skarpnäckspåfarten.

Biltrafik och parkering

Närheten till på- och avfarter till Nynäsvägen och Tyresövägen gör området lättillgängligt med bil. Snabbmatsrestaurangen och hotellet angörs från Bogårdsvägen. I anslutning till verksamheterna finns parkeringsplats för cirka 60 bilar.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana löper parallellt med gata, norr om Bogårdsvägen. En mindre sträcka med trottoar finns längs Bogårdsvägen, i övrigt saknas trottoarer i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta tunnelbanestation är Gubbängen som ligger cirka en kilometer väster om planområdet. Både Tyresövägen och Nynäsvägen trafikeras av buss men hållplats i närområdet saknas.

Tillgänglighet

Norra delen av planområdet angörs via separerad in- och utfart från Bogårdsvägen. Övergångsställe för passage från gång- och cykelbanan norr om Bogårdsvägen finns vid Lilla Sköndal. Trottoar förbinder övergångsstället med planområdet.

Störningar och risker**Elektromagnetiska fält**

Öster om planområdet i korsningen

Vinthundsvägen/Bogårdsvägen finns en elnätstation. Söder om planområdet, längs Tyresövägen, finns två luftburna kraftledningar som tillhör Svenska Kraftnät.

Förorenad mark

Markundersökningen för den södra delen av planområdet visar att det har bedrivits hantering av miljöfarlig verksamhet inom fastighetens östra del. Vid provtagning noterades asfaltsrester och höga PAH-halter uppmättes vilket indikerar att föreningskällan kan vara tjärasfalt. Halterna ligger långt över Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM). Halter för PAH-M och PAH-H överskrider även Avfall Sveriges gränsvärden för farligt avfall. Inom övriga delar av fastigheten visar genomförd provtagning på låga föroreningshalter och i ytliga jordlager noterades tegelrester.

Grundvattnet är påverkat av tyngre alifatiska kolväten och PAH. Källan till föroreningen kan vara de föroreningar som påträffats, även vägtrafiken kan ha en påverkan på grundvattenkvaliteten. Kompletterande provtagning rekommenderas för att klargöra om föroreningen har begränsad utbredning eller är en del av en större markförorening.

Buller

Bullernivåerna inom området beräknas till cirka 60–70 dBA ekvivalent ljudnivå enligt Miljöförvaltningens bullerkarta (2012).

Farligt gods

Nynäsvägen och Tyresövägen samt på- och avfarter vid Gubbängsmotet är utpekade primära transportvägar för farligt gods. En drivmedelsstation finns vid Bogårdsvägen, norr om planområdet.

Ljus

På grund av bländningsrisk för trafik på Skarpnäckspåfarten, från angörande trafik till hotellet och snabbmatsrestaurangen, har en bullervall uppförts längs påfarten.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för en ny drivmedelsstation (G) i planområdets södra del, samt utbyggnad av befintlig snabbmatsrestaurang (C1) i den norra delen. Drivmedelsstationen omfattar servicestation med pumpar, laddplatser för elbilar, butik- och restaurangbyggnad, tvätthall samt två skyltpyloner för annonsering av verksamheten. Angöring föreslås ske med in- och utfart från Vinthundsvägen i söder.

I den norra delen medges en mindre utökning av byggrätten för snabbmatsrestaurangen McDonald's, på del av nuvarande parkeringsyta. I övrigt bekräftas befintlig markanvändning i den

norra delen som medger för hotell i två våningar. Nuvarande angöring från Bogårdsvägen behålls.

Planförslaget omfattar även en befintlig elnätsstation (E1) i korsningen Vinthundsvägen/Bogårdsvägen, vars byggrätt utökas norrut i förhållande till nuläget. Del av gatumarken (GATA) kring planområdet inkluderas för att möjliggöra utfartsförbud mot Skarpnäckspåfarten, Vinthundsvägen och del av Bogårdsvägen.



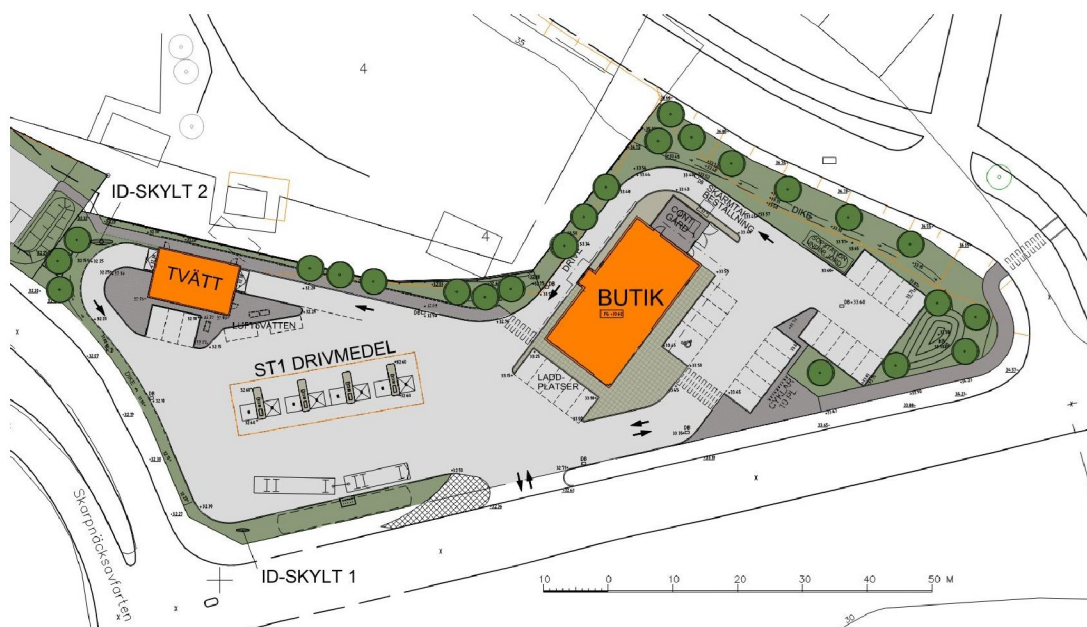
Situationsplan över föreslagen utbyggnad av befintlig snabbmatsrestaurang i norr, samt nybyggnad av drivmedelsstation i söder. Byggnader markerade i orange färg är nya byggnader och tillbyggnader. Byggnader markerade i orangegul färg utgör befintliga byggnader. (Arkitekt: Arkoo Arkitekter AB)

Ny bebyggelse

Butik- och restaurangbyggnaden föreslås placeras i planområdets sydöstra del, indragen från gata och i vinkel mot Vinthundsvägen. Bebyggelsens placering styrs delvis av drivmedelsanläggningens riskzon på 18 meter från bensinpump, samt 25 meter från påfyllningscentral. 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 den.

I norra delen bekräftas befintlig plan, som medger hotellbyggnad i två våningar samt restaurang i en våning, med undantag för utökad byggrätt för snabbmatsrestaurang för McDonald's omfattande cirka 115 kvm byggnadsarea mot nordost. Planbestämmelserna uppdateras för att motsvara dagens standard avseende bland annat formulering.

Marken kring byggnaderna i både den norra och södra delen får ej bebyggas med undantag för mindre skärmtak över beställningsplats, samt att skyltpyloner till en höjd om maximalt 15,0 meter får uppföras (f2, f3).



*Situationsplan över planområdets södra del med för utveckling av ny drivmedelsstation.
(Illustration: Arkoo Arkitekter AB)*



Situationsplan för planområdets norra del med föreslagen tillbyggnad befintlig snabbmatsrestaurang. (Illustration: Arkoo Arkitekter AB)

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär tillskapandet av ny angöring från Vinthundsvägen till planområdets södra del, i övrigt regleras in- och utfartsförbud mot Skarpnäckspåfarten, Vinthundsvägen och del av Bogårdsvägen.

Biltrafik och parkering

Ny in- och utfart för drivmedelsstationen föreslås mot Vinthundsvägen. Körytor och parkering anordnas på kvartersmark inom drivmedelsstationens fastighet. Trafiken föreslås ledas runt restaurangbyggnaden för angöring till drive thru norr om byggnaden. I västra delen angörs drivmedelspumpar och tvätthall, samt påfyllningszon för tankbilar. Förslaget rymmer 24 parkeringsplatser i anslutning till restaurangen, inklusive laddplatser för elbilar. Utrymme finns att anordna uppställningsplatser för bil intill tvätthallen.

Angöring och parkeringslösning för snabbmatsrestaurangen och hotellet i norr blir till stor del oförändrad jämfört med dagsläget, med undantag för fyra parkeringsplatser som tas i anspråk för tillbyggnaden av snabbmatsrestaurangen.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar gällande kollektivtrafiken i området.

Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykeltrafik föreslås angöring huvudsakligen ske via gång- och cykelkoppling i korsningen

Vinthundsvägen/Bogårdsvägen. En gångkoppling på kvartersmark föreslås anordnas i planområdets västra del för att möjliggöra passage mellan de olika verksamheterna inom planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt, vilket underlättar för tillgängligheten till byggnadernas entréer. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska anordnas inom 10 meter från entré till butik.

Teknisk försörjning**Dagvatten**

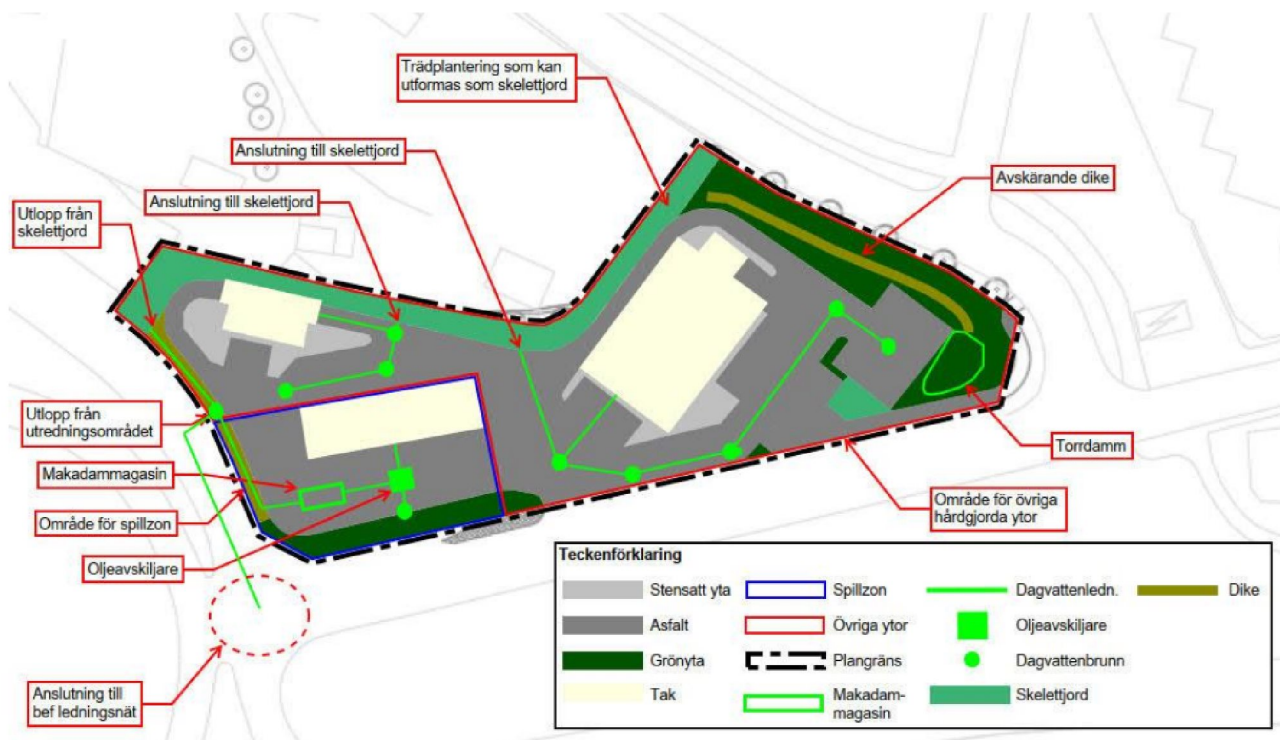
Planerade förändringar medför ett ökat dimensionerat flöde till följd av att naturmark exploateras och en större andel markyta hårdgörs i planområdets södra del. De dagvattenlösningar som föreslås dimensioneras så att de kan ta omhand 20 mm nederbörd, i enlighet med Stockholm stads åtgärdsnivå, vilket ger ett fördröjningsbehov på cirka 65 kubikmeter. I planområdets sydvästra del, i anslutning till påfyllningszonen finns en spillzon. Dagvatten inom spillzonen föreslås avledas till ett makadammagasin och resterande ytor till skelettjordar samt till en eller flera nedsänkta växtbäddar. Skelettjordarna föreslås samordnas med trädplantering längs med den norra gränsen, mot Lilla Sköndal. Växtbäddar föreslås i planteringsytor i anslutning till parkeringsplatserna i områdets östra del. Inom större delen av den södra delen av planområdet regleras att det sammantaget ska finnas plats att omhänderta minst 65 kubikmeter dagvatten (n2).

Dagvatten från spillzonen och tak över spillzonen ska vara kopplade till oljeavskiljare. Oljeavskiljaren föreslås förses med en avstängningsfunktion för att möjliggöra avstängning vid eventuell olycka eller oljespill. Från oljeavskiljaren leds dagvattnet till ett tätt underjordiskt makadammagasin. Spillzonen föreslås vallas in för att reducera oljeavskiljarens storlek samt för att förhindra att flöden utifrån, både vid normalregn och skyfall, rinner in och spolar av ytorna och spolar ur oljeavskiljaren. Krav på att oljeavskiljare ska finnas regleras i plankartan (m1).

Föreslagna anläggningar kan sedan anslutas till gemensam utloppsledning från planområdet som ansluter till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Mot Bogårdsvägen föreslås ett avskärande svackdike som, via en torrdamm, leder vattnet runt planerad exploatering och hindrar skyfallsvatten från att rinna genom planområdet. Även trädplanteringen i norr föreslås utformas som en skålad yta i syfte att skapa en avskärmade funktion mot den norra gränsen. Med dessa lösningar kan dagvattnet rinna kontrollerat i planområdets ytterkant och vidare till brunnar i Vinthundsvägen. Svackdiket kommer få funktionen av vägvattning och lösningen behöver förankras med Trafikkontoret.

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



Föreslagen lösning för dagvattenhantering inom södra delen av planområdet. Blå gräns markerar spillzonen som avleds till ett makadammagasin och röd gräns markerar resterande ytor som avleds till skelettjord och växtbäddar. (Källa: WSP)

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet antas kunna anslutas till befintligt nät.

EI/Tele

Utbyggnad av befintlig elnätsstation som ligger strax väster om planområdet, vid korsningen Bogårdsvägen/Vinthundsvägen, kan

komma att krävas för att klara drivmedelstationens behov. Frågan kommer utredas närmare under granskningsskedet.

Energiförsörjning

Energieffektiva lösningar bör väljas i så stor utsträckning som möjligt. I Stockholms stads miljöprogram finns ett mål om att alla nyproducerade byggnader på av staden markanvisad fastighet ska ha en energianvändning om högst 55 kWh/m².

Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggaktören. Tak kan förses med solceller eller solfångare som bidrar till delar av drivmedelstationens energiförsörjning. Stationen antas kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen löses genom nedgrävda kärl som föreslås placeras vid Bogårdsvägen och angörs via körslingan som försörjer verksamhetens drive thru.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandförsvarets räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator eller körbar kvartersmark.

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats kommer att beaktas i den fortsatta projekteringen.

Brunntätningmaterial i form av täck-/skyddslock samt saneringsutrustning ska finnas lättillgängligt för dagvattenbrunnar runt drivmedelsanläggningen för såväl drivmedelsstationens egen personal, som räddningstjänsten.

Gestaltungsprinciper

Föreslagen bebyggelse i planområdets södra del är uppdelad på två volymer, en servicebyggnad med butik och snabbmatservering och en tvätthall. Över drivmedelspumparna föreslås ett skärmtak. Servicebyggnaden föreslås uppföras med pulpettak, fasader i ljust trä samt glas- och entrépartier som accentueras av grå profiler. Entrén till servicebyggnaden placeras mot Vinthundsvägen. Norr om byggnaden finns angöring till verksamhetens drive thru. Tvätthallen föreslås uppföras med grå fasadskiva och rak takkant. Skärmtaket föreslås utföras med gula och vita kanter.



Norra delen av planområdet. 3D-vy från Vinthundsvägen, föreslagen drivmedelsstation med föreslagen tillbyggnad. (Bild: Arkoo Arkitekter)



Södra delen av planområdet. 3D-vy från korsningen Vinthundsvägen – Bogårdsvägen, föreslagen drivmedelsstation med tillhörande servicebyggnad. (Bild: Arkoo Arkitekter)

Tillbyggnaden på befintlig snabbmatsrestaurang i planområdets norra del föreslås uppföras i en stram form med räta vinklar och med liknande kulör i grönt och valnöt som befintlig byggnad. Befintlig huskropp behåller sin exteriör. Berg och vegetation på den skogbeksäddade bergkullen norr om restaurangen ska bevaras (n1).

Inom övriga delar av planområdet får byggnader ej uppföras, med undantag för mindre skärmtak över beställningsplats. Med beställningsplats avses den plats dit kunder i bil kör fram för att se menyn och beställa mat via butik eller snabbmatsrestaurangens drive thru. Se även illustration för snabbmatsrestaurangens ombyggnad nedan.



Norra delen av planområdet. 3D-vy från nordöst, föreslagen tillbyggnad för snabbmatsrestaurang. Beställningsplats för drive thru till höger om tillbyggnad. (Bild: Arkoo Arkitekter)

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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

Då marken i den södra delen av planområdet saknar natur- och biotopvärden bedöms planförslaget innebära små negativa konsekvenser för naturmiljön. I planområdets norra del finns berg och vegetation som ska bevaras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Ett genomförande av planerad

markanvändning bidrar till ökade föroreningsmängder i jämförelse med befintlig markanvändning och det bedöms inte vara realistiskt att föreslagna åtgärder ska kunna rena dagvattnet till motsvarande nivå som genereras från naturmarken.

De föreslagna dagvattenåtgärderna följer Stockholms stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivån att fördröja och rena 20 mm av nederbörden innan vattnet når recipienten. Då ett genomförande av planen medför ökad tillförsel av föroreningar i jämfört med nuläget är det viktigt att åtgärder för rening och fördröjning anläggs inom planområdet. Eftersom det genom Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten finns visst utrymme för ökad belastning från tillkommande bebyggelse bedöms detaljplanen kunna genomföras med föreslagen dagvattenhantering utan att påverka recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Dagvatten från planområdet fördröjs, genom föreslagna dagvattenlösningar, inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala dagvattenledningsnätet utanför planområdet. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Ett genomförande av planen bedöms medföra viss påverkan på stadsbilden i den södra delen av planområdet som övergår från oexploaterad naturmark till huvudsakligen hårdgjord yta med bebyggelse. Bebyggelsens höjd innebär dock begränsad påverkan. Tyresövägen föreslås på sikt omvandlas till urbant stråk och huvudbyggnadens placering bedöms inte bidra till den utvecklingen. Lägen intill en stor trafikplats motiverar dock vald placering i nuläget.

I den norra delen av planområdet bedöms påverkan på stadsbilden vara mycket begränsad då planen endast medger en mindre utbyggnad av befintlig snabbmatsrestaurang.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Uttekade värdebärande karaktärsdrag kopplade till Lilla Sköndal bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. På grund av avståndet mellan föreslagen tvätthall och mangårdsbyggnaden har tvätthallens höjd begränsats för att inte få en dominerande karaktär. Planförslaget bedöms därmed inte strida mot 2 kap 6§ och 8 kap 13§ i Plan- och bygglagen. Befintligt skyddande plank mot lilla Sköndal, i planrådets

norra del, bekräftas i detaljplanen (plank) och får vara högst 2,5 meter högt.

Gator och trafik

En trafikanalys har tagits fram i syfte att utreda hur trafiksituationen förändras vid trafikplats Gubbängsmotet i och med etableringen av drivmedelsstationen. Analysen visar att tillkommande trafik inte kan antas påverka trafiksituationen i större utsträckning, då trafikflödena till drivmedelsstationen utgör en mycket liten andel av det totala trafikflödet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Förorenade områden som påträffats i planområdets södra del bör åtgärdas innan eller i samband med schakt- och grundläggningsarbete.

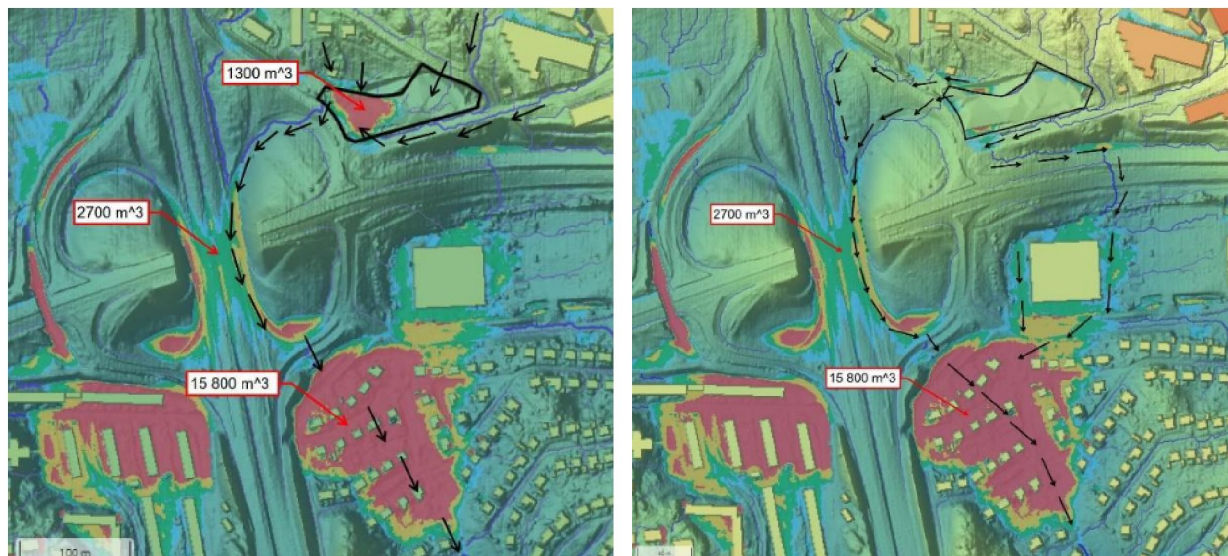
Buller

I nuläget finns inte några bostäder eller verksamheter i närheten som kan riskera att bli störda av drivmedelsstationen.

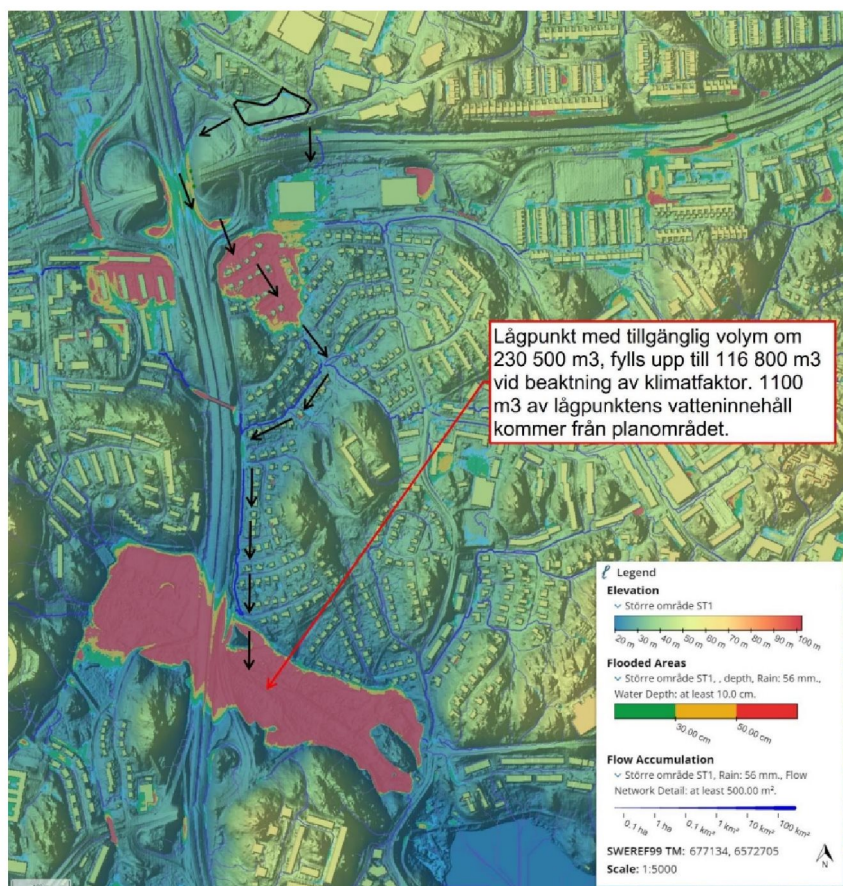
Skyfall

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer befintlig lågpunkt byggas bort vilket medför att en skyfallsvolym på 1 100 kubikmeter, som i dagsläget tas omhand inom planområdet, kommer att ledas vidare söder ut. Skyfallsvatten från planområdet leds primärt via skelettjordar ut på avfarten till Tyresövägen och därefter söder ut mot en lågpunkt på Nynäsvägen som ligger där Tyresövägen passerar på bro. Vattnet leds sedan vidare till ett befintligt bostadsområde söder om Tyresövägen där 15 800 kubikmeter vatten kan ansamlas innan vatten rinner vidare söderut. Det skyfallsvatten som i nuläget rinner in i planområdet från Vinthundsvägen kommer vid ett genomförande av planen hindras från att rinna in i planområdet och istället ledas söderut över slänten från Vinthundsvägen mot Tyresövägen och därefter nedströms mot samma bostadsområde som övrigt skyfallsvatten.

Både i nuläget och vid ett genomförande av planen kommer lågpunkten inom bostadsområdet vid ett 100-årsregn att fyllas helt och bräddas. Skyfallsvattnet rinner sedan vidare nedströms längs Nynäsvägen till en större lågpunkt med en tillgänglig volym på cirka 230 500 kubikmeter som vid ett genomförande av planen kommer fyllas med ytterligare 1 100 kubikmeter vatten vid ett 100-årsregn.



läge till vänster och planerad situation till höger. Vid ett 100-årsregn bräddas lågpunkten i bostadsområdet rut till en större lågpunkt. (Scalgo live, 2022)



Rinnvägar och lågpunkt nedströms planområdet dit skyfall rinner vid 100-årsregn. (Scalgo live, 2022)

Vid ett 50-årsregn fylls inte lågpunkten vid befintligt bostadsområde och skyfallsvattnet från planområdet kommer

innebära en höjning av vattennivån motsvarande 3 centimeter jämfört med dagsläget.

Åtgärder för att förhindra att skyfallsvattnet leds nedströms kan vara att anlägga underjordiska fördröjningsmagasin inom planområdet. Skyfallsavrinningen förväntas ske på ett säkert sätt som inte orsakar skador på planerad bebyggelse 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. Även området mellan Vinthundsvägen och Tyresövägen skulle kunna användas för att anlägga fördröjande dagvattenåtgärder.

Översvämningsrisker

Byggnader och entréer ska ligga högre än kringliggande ytor så att marken sluttar bort från byggnaderna. Det ska även säkerställas att inga instängda ytor skapas. Vid lågpunkten, som sammanfaller med spillzonen, i den västra delen behöver markens höjdsättning justeras för att säkerställa att planområdet inte översvämmas och att vattnet kan avledas ut mot gatorna. Spillzonen föreslås vallas in för att avgränsa flöden utifrån vid både normalregn och skyfall.

Då marken lutar från öster till väster kommer vatten vid skyfall fortsatt rinna västerut, även om marknivåerna i den västra delen ändras. Genom att fylla lågpunkten kommer vattenvolymer vid skyfall flyttas längre nedströms, vilket medför risk för ökade problem för områdena söder om Tyresövägen. Det behöver därför även säkerställas att ett genomförande av planen inte medför ökad översvämningsproblematik i dessa områden.

För att hantera vatten som kommer in till planområdet från intilliggande områden föreslås ett avskärande svackdike längs Bogårdsvägen i öst som leder vattnet längs planområdets gräns söder ut. Ett lågstråk längs den södra gränsen skulle även hindra flöden söderifrån att tas sig in i planområdet. Trädplanteringarna i norr föreslås skålas föra att skapa en avskärande funktion mot den norra gränsen för att ej påverka planområdet eller nedströms liggande områden negativt.

Farligt gods och drivmedelshantering

En riskutredning har tagits fram för att visa på olycksrisk kopplade till transporter med farligt gods på Nynäsvägen, Tyresövägen och Skarpnäckspåfarten. Även risker kopplade till planerad verksamhet har identifierats och analyserats.

Verksamhetens olika delar är enligt analysen placerade med ett tryggsamt avstånd mellan varandra. Leveranser av drivmedel med mera till verksamheten kör enbart en liten sträcka på en oklassad väg och passerar inga andra verksamheter. Transporterna bedöms därför inte bidra till en ökad risknivå för kringliggande områden.

Utifrån den inledande riskanalysen är den sammanfattande bedömningen att avståndet är betryggande gällande olycksrisk och att risknivån i området är låg. Det långa avståndet till Nynäsvägen och Tyresövägen, 120 respektive 50 meter, gör att risker kopplade till dessa vägar får en mycket begränsad påverkan på risknivån inom planområdet.

Olyckor på Skarpnäckspåfarten kan dock innebära påverkan inom planområdet eftersom avståndet är litet, cirka 13 meter till tvätthall. Rekommenderade skyddsavstånd följs dock och verksamheten närmast påfarten omfattar inte höga personantal eller stadigvarande vistelse. Med hänsyn till det korta avståndet rekommenderas dock ändå att vissa åtgärder vidtas. Ingen ny bebyggelse får uppföras inom 20–25 meter från Skarpnäckspåfarten alternativt att avrinningsskydd, t ex vall eller liknande, uppförs närmast vägen. Ingen stadigvarande vistelse, t ex picknickytor, bör planeras utomhus inom 25 meter från påfarten.



Södra delen av planområdet markerat med röd cirkel. Vägar markerade med rött är rekommenderade leder för transporter med farligt gods.

Någon detaljerad beräkning av risknivå i form av individ- och samhällsrisk har inte genomförts och bedöms heller inte nödvändig med hänsyn till att rekommenderade skyddsavstånd följs och att risknivån inom planområdet bedöms vara låg. Med hänsyn till den planerade verksamhetens risker mot omgivningen har dessa bedömts vara små då avståndet till befintlig bebyggelse är tillräckligt stort med hänsyn till rekommenderade skyddsavstånd samt studie av möjliga olycksrisker.

Geoteknik

Uppfyllnad av mark som överstiger 0,5 meter kan komma att generera sättningar i leran vid grundläggning. Detta måste utredas i detalj när höjdsättning är fastställd.

Anmälan om miljöfarlig verksamhet

En drivmedelsstation innebär så kallad miljöfarlig verksamhet och ska därför anmälas till kommunens tillsynsmyndighet enligt 9 kap miljöbalken. Anmälan sker av den som ansvarar för verksamheten.

Ljus

För att skärma av drivmedelsanläggningen mot den äldre träbebyggelse i lilla Sköndal och minimera störande ljus från biltrafik ska plank till en höjd om minst 1,8 meter uppföras i fastighetsgräns mot norr (m1). Utmed Skarpnäckspåfarten finns befintliga vallar som syftar till att skydda mot bländning från biltrafik som angör snabbmatsrestaurangen. Vallarna bekräftas i planen (vall1 och vall2).

Barnkonsekvenser

Bebyggelsen bedöms inte ha någon negativ påverkan ur ett barnperspektiv. Marken i den södra delen saknar vistelsevärden och ligger i en bullerutsatt miljö. Ett genomförande av detaljplanen innebär begränsad påverkan i planområdets norra del.

Tidplan

Samråd
Granskning
Antagande SBN

25 oktober – 6 december 2022
mars 2023
juni 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden, som markägare, ansvarar för avtal och överenskommelser om exploatering och upplåtelse av mark. Stockholms stad ansvarar, genom dess förvaltningar, för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

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

Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadsnämnden och St1 Sverige AB, samt stadsbyggnadsnämnden och Food folk Sverige AB.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6949 och Dp 92019 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Stora Tallskogen 3 och hela fastigheten Gubbängen 1:8 samt del av Sköndal 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Stora Tallskogen 3 är upplåten med tomträtt till Hotellia AB

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för drivmedel, elnätstation, restaurang och hotell inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

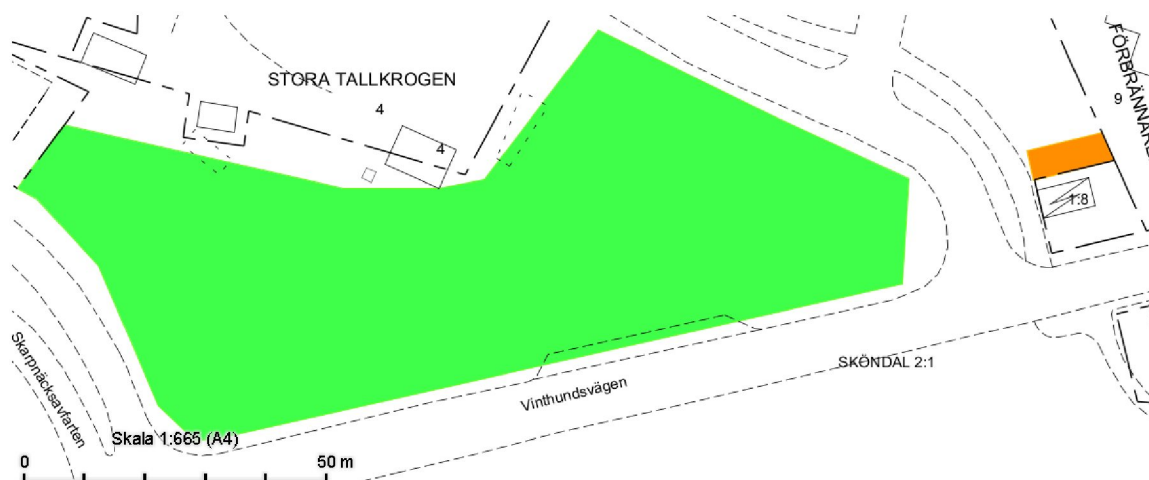
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Del av fastigheten Sköndal 2:1 som i nuvarande plan är allmän plats (motortrafikområde/special område och gatumark) är i planförslaget utlagt som kvartersmark för drivmedelförsäljning. Genom avstyckning från Sköndal 2:1 bildas en ny kvartersfastighet för drivmedelförsäljning.

Del av fastigheten Sköndal 2:1 som i nuvarande plan är allmän plats (park) är i planförslaget utlagt som kvartersmark för elnätstation. Genom fastighetsreglering förs mark från Sköndal 2:1 till Gubbängen 1:8 för att där utgöra kvartersmark för transformatorstation.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell mellan allmän platsmark och kvartersmark. Grönt område illustrerar avstyckningen från Sköndal 2:1 för en ny kvartersfastighet med ändamålet drivmedelförsäljning. Orange område illustrerar marköverföring från Sköndal 2:1 till kvartersfastigheten med ändamålet elnätstation.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Befintliga ledningsrätter, aktnr 0180K-2000-12055.2 och 0180K-2000-12055.1 fortsätter att gälla oförändrad, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Byggaktören står för kostnaden av genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark och som är en följd av aktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och fjärrvärme

Planerad bebyggelse antas kunna ansluta till befintliga ledningssystem.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas eller fördröjas på kvartersmark. Exploatören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

EI/Tele

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintlig nätstation i korsningen Vinthundsvägen – Bogårdsvägen. Kapaciteten för nätstationen behöver utökas. Befintliga teleledningar i områdets södra del behöver anpassas till planerad anläggning alternativt läggas om utanför planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen då detaljplanen fått laga kraft.