

Handläggare
Erik Isacsson
Telefon 08-508 27 301Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Tanklocket 1 i stadsdelen Rågsved (snabbmatsrestaurang och drivmedelsstation)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll
PlanchefAnna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

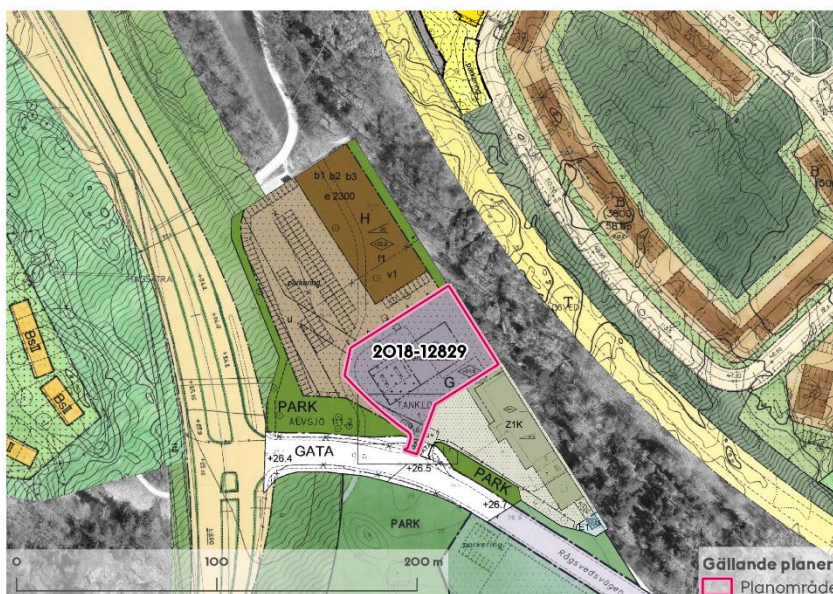
På fastigheten Tanklocket 1 bedrivs idag en drivmedelsstation. Inom fastigheten finns en del outnyttjad mark och tomträttsinnehavaren St1 Sverige AB har tillsammans med MAX Burgers AB önskemål om att uppföra en snabbmatsrestaurang på den delen av fastigheten. Drivmedelsanläggningen kommer att finnas kvar. I planarbetet kommer gestaltning, risker, trygga och säkra gångvägar, möjligheten att förstärka naturvärden samt barnkonsekvenser att utredas vidare.

Exploateringsnämnden har den 12 november 2015 anvisat mark för en snabbmatsrestaurang till befintlig tomträttsinnehavare St1 Sverige AB. Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att med en ny detaljplan pröva möjligheten att uppföra en snabbmatsrestaurang inom området. En snabbmatsrestaurang skulle medföra en ny målpunkt och fler arbetsplatser i söderort samt skapa mer liv och rörelse på platsen över fler timmar på dygnet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



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

Pågående detaljplaner i området

Strax sydöst om planområdet, vid den befintliga bollplanen, pågår planarbete (Dnr 2014-10219) som föreslår verksamhet i form av maskinuthyrning.

Planförslag med Dnr 2017-04553, som ligger ca 350 m sydväst om planområdet, syftar till att komplettera Rågsved med cirka 340 bostäder, varav 120 är hyresrättslägenheter och 215 är bostadsrättslägenheter.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till St 1 Sverige AB. St 1 avser att hyra ut ungefär halva fastigheten till MAX Burgers AB. St1 Sverige AB blev den 12 november 2015 markanvisade mark inom fastigheten Tanklocket 1 för en snabbmatsrestaurang.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är området utpekad som stadsutvecklingsområde med komplettering såsom bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvalitet och behov. Området är även utpekad som ett så kallat fokusområde dit investeringar och planeringsresurser ska riktas.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet är en del av ett isolerat, hårdgjort område för handel och bilservice. Området omges av grönytor samt Huddingevägen och Rågsvedsvägen.

Bebyggelse inom området

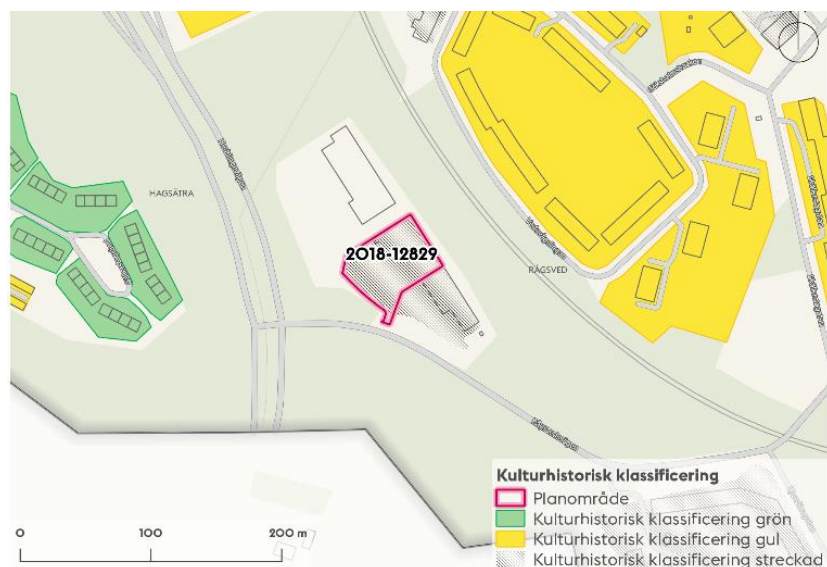
Den finns ingen byggnad på platsen idag, däremot en drivmedelstation med 3 pumpar och ett skärmtak.

Angränsande bebyggelse

En bergssluttning avgränsar planområdet från tunnelbanespåren samt bostadsbebyggelsen i Rågsved. Öster om planområdet finns en befintlig byggnad i två våningar. I byggnaden bedrivs bilservice. Väster om planområdet ligger en matbutik (LIDL).

Kulturmiljö

Fastigheten är inte klassad av Stadsmuseet. Nordöst om planområdet (i Rågsved) finns bostadsbebyggelse som är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. I Hagsätra, på andra sidan Huddingevägen, ligger ett bostadsområde som är grönklassat.



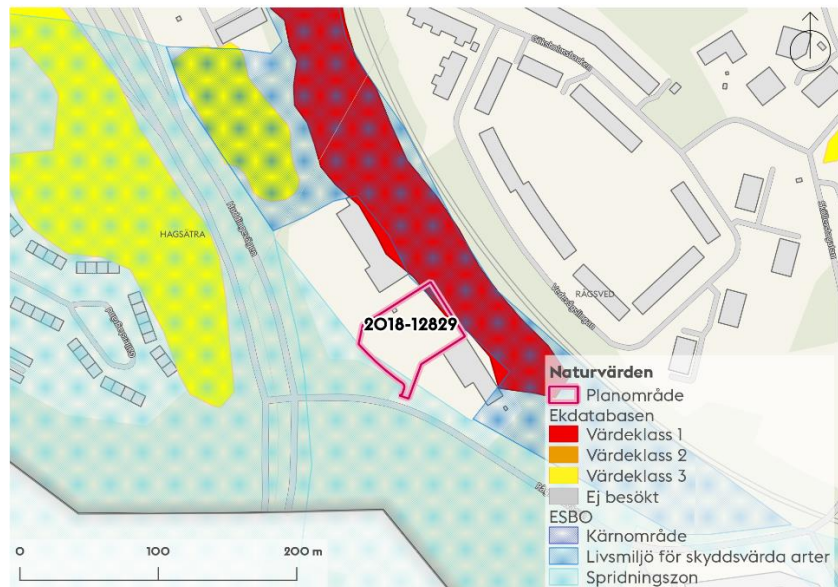
Kartan visar kulturhistorik klassificering i och runt planområdet som visar planområdet i rött.

Miljö

En drivmedelstation är en verksamhet som kan orsaka markföroreningar. Befintlig verksamhet har oljeavskiljare.

Naturvärden

Naturområdet nordöst om planområdet har höga naturvärden (värdeklass 1) och har en central roll som spridningszon och sträcker sig mellan Älvsjö i norr till Rågsveds friområde i söder. Söder om Rådsvägen har ett naturreservat nyligen bildats.

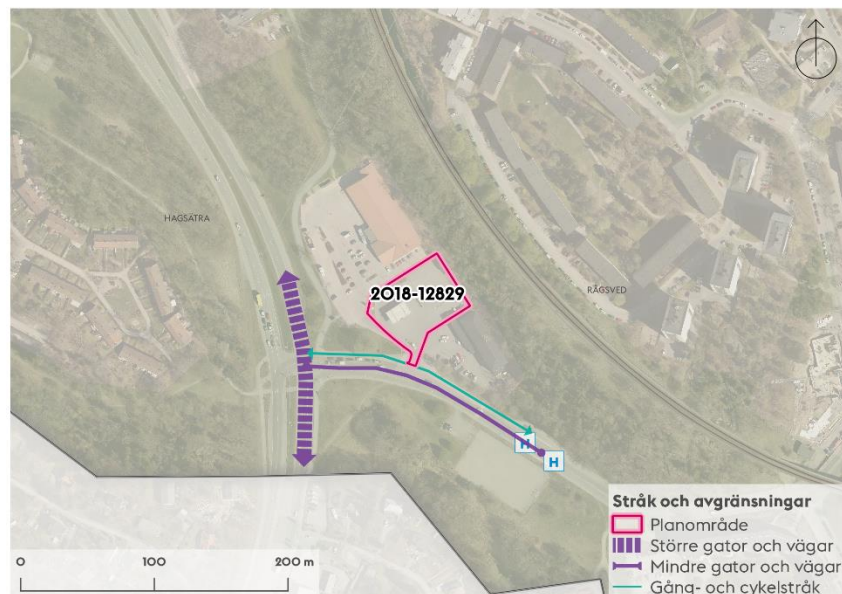


Översikt Naturvärdesinventering.

Trafik och kollektivtrafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger cirka 70 meter från Huddingevägen som har en viktigt regional funktion som transportled. Rågsvedsvägen, som är en huvudgata, ansluter planområdet mot Huddingevägen och trafikförsörjer Rågsved och Högdalen.



Bil-, cykel- och gångtrafik i relation till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Rågsvedsvägen finns en gång- och cykelväg med koppling till Rågsved, Högdalen och Hagsätra. Gång- och cykelvägen förbinder även Älvsjöskogen med Rågsveds friområde.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det mindre än 50 meter till närmaste busshållplats på Rågsvedsvägen. Tunnelbanestationen ligger cirka 700 meter från planområdet i Rågsveds centrum. Avståndet till Hagsätra tunnelbanestation är cirka 750 meter.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och tillgängligheten för rörelsehindrade är god.

Riskfrågor

Länsstyrelsens rekommenderar att risksituationen bedöms vid exploatering kring vägar inom 100 meter från transportled för farligt gods. Detta innebär en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från vägkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå. 25 meter mellan drivmedelsstation och kontor och liknande samt 50 meter mellan drivmedelsstation och bostäder.

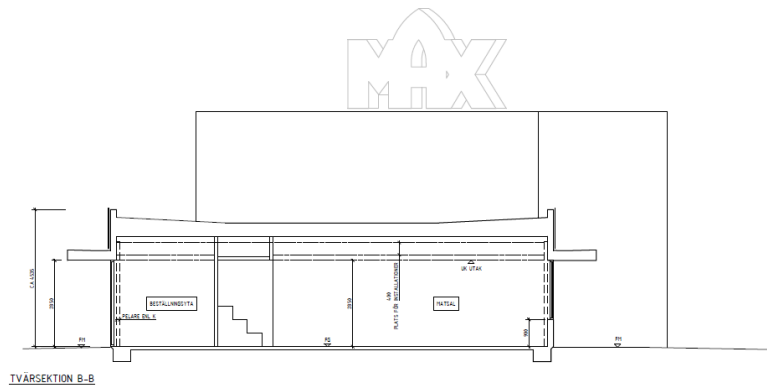
Planförslaget

Planförslaget ska pröva möjligheten att uppföra en snabbmatsrestaurang nordöst om den befintliga drivmedelstationen. Parkeringsplatser kommer att anordnas i zonen mellan restaurangen

och drivmedelsstationen samt utmed gränsen mot fastigheten Tanklocket 4. En drive-through anordnas runt restaurangbyggnaden och skiljer den från naturområdet i nordost. Förslaget innehåller en skyddad uteservering samt ett inbyggt område för avfallshantering och leveranser. I planarbetet kommer områdets disposition, trygga och säkra gång- och cykelvägar till restaurangen samt möjligheten till trädplantering att studeras vidare.

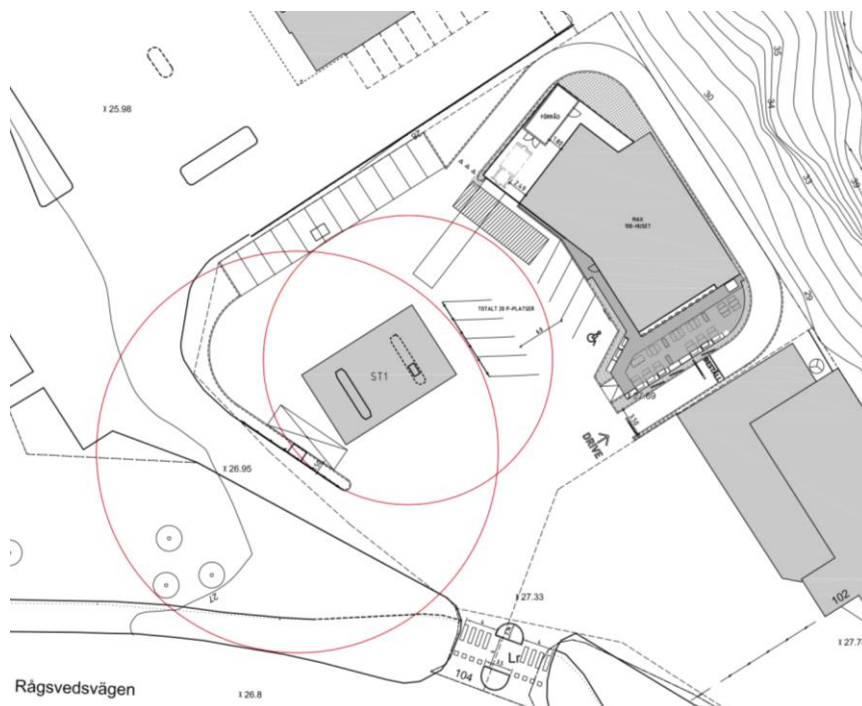


Gestaltningsskoncept för snabbmatsrestaurangen (Wingårdhs arkitekter).



TVÄRSEKTION B-B

Tvärsektion över byggnaden (Wingårdhs arkitekter).



Föreslagen placering och utformning. De röda ringarna anger lägsta riskavstånd till drivmedelsstations pumpar respektive påfyllningsplats.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Näringsliv

I linje med bland annat översiktsplanen och budgetuppdrag kommer planen att skapa möjlighet till nya arbetstillfällen i söderort.

En sammanhängande stad

Jämställdhet

Planområdets närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. I och med etableringen av en snabbmatsrestaurang bedöms den totala tryggheten i området förbättras då närvaro av fler människor under fler tider på dygnet öka känslan av trygghet för både män och kvinnor samt för olika åldersgrupper.

Barnkonsekvenser

En snabbmatsrestaurang kan locka barnfamiljer och unga till området. Detta är generellt positivt eftersom det ger barnen och unga i och runt området en målpunkt och upplevelse. Denna kvalitet kan berikas genom att ge barnen lämpliga platser för lek. En negativ aspekt är att ökad trafik påverkar barnens möjlighet att röra sig. Den föreslagna skyddade uteserveringen kan delvis motverka denna

begränsning. Barn uppehåller sig inte endast på platser speciellt skapade för dem. I detta fall förväntas att yngre barn kommer att åtföljas av vuxna. I planarbetet bör det därför säkerställas att vuxna kan ha uppsikt över barnen.

Trygghet och risker

Huddingevägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet från Huddingevägen till planområdet är cirka 70 meter. Körvägen för de tankbilar som angör drivmedelsstationen i kv. Tanklocket går genom planområdet. Snabbmatsrestaurangen som föreslås ligger cirka 20 meter från drivmedelsstationen och innebär att en risk- och trygghetsanalys behöver upprättas.

En snabbmatsrestaurang innebär att fler människor rör sig i området. Relevanta åtgärder för att begränsa olyckor ska säkerställas. Säkerhet för små barn bör prioriteras. Eventuell rasrisk från slänten ska ses över och åtgärder vidtas om nödvändigt.

Trafik och mobilitet

Befintlig gångväg utmed Rågsvedsvägen säkerställs i detaljplanen som allmän platsmark (GATA) på samma sätt som i den nyligen laga kraftvunna detaljplanen för Tanklocket 2 och 3 m fl, Dnr 2014-14931. I planarbetet ska säkra gångvägar till restaurangen utredas.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggnadens gestaltning bör förbättra den visuella och fysiska upplevelsen av området. Byggaktören bör överväga en byggnadskonstruktion och material som tål eventuella risker från drivmedelsstationen och Huddingevägen.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Dagvattnet kommer att hanteras inom planområdet och behöver utredas vidare i planarbetet. Inom planarbetet finns en ambition att stärka det gröna sambandet förbi planområdet med till exempel nyplantering av träd. Detta ska studeras vidare i planarbetet.

Klimat, miljö och hälsa

I planarbetet kommer utredningar kring markföroreningar tas fram.

Teknisk försörjning

Verksamheten ansluts till befintlig teknisk försörjning i området.

Fortsatta studier och utredningar

Nedanstående frågor är identifierade som viktiga att utreda inom ramen för det kommande planarbetet:

- *Bebyggelsens struktur, innehåll och gestaltning*
- *Möjligheten att förstärka sprindingszonen med nyplantering av träd*
- *Miljöteknisk markundersökning*
- *Risker kring drivmedelstationens framtida påverkan på den föreslagna och kringliggande bebyggelsen samt risker från transporter av farligt gods*
- *Utredning om trygga och säkra gångar samt barnkonsekvenser*

Planprocess**Process**

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för ett nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Underlag till behovsbedömning kommer att inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM, december 2018

Samråd, maj 2019

Granskning, oktober 2019

Antagande, december 2019

Planavtal

Planavtal har tecknats med Max Burgers AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömning är att möjligheten att uppföra en snabbmatsrestaurang inom fastigheten kan provas. Området är idag hårdgjort och relativt isolerat från bostäder och större områden med kommersiella verksamheter. En snabbmatsrestaurang skulle medföra en ny målpunkt och fler arbetsplatser i söderort samt skapa mer liv och rörelse på platsen över fler timmar på dygnet. I planarbetet är det dock viktigt att säkerställa att trygga och säkra gångvägar kan komma till och att riskerna från drivmedelstationen och Huddingevägen kan hanteras. En ambition är också att genom viss trädplantering kunna stärka den befintliga spridningszonen mellan områden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT