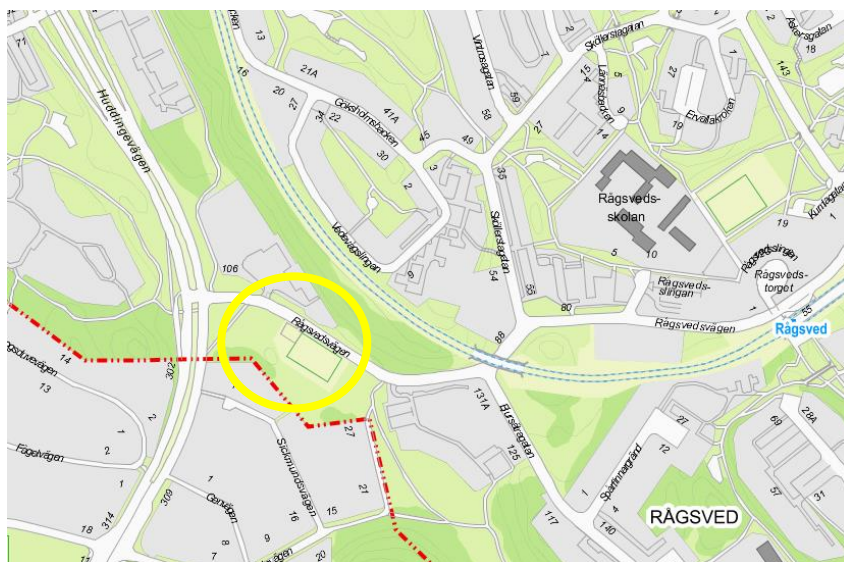


## Planbeskrivning

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



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i gult.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

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

Såväl kvartersmark som allmän platsmark i befintlig detaljplan överförs till kvartersmark i föreliggande planförslag och befintlig fotbollsplan tas i anspråk. Ett respektavstånd på cirka 25–30 meter lämnas mot närliggande bostäder i Huddinge kommun.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Samråd kvartal 3, 2019

Granskning kvartal 4, 2019

Antagande kvartal 1, 2020

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Markavvattning .....	11
Dagvatten .....	11
Befintlig bebyggelse .....	12
Landskapsbild/stadsbild .....	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	12
Ledningar .....	13
Gator och trafik .....	13
Störningar och risker .....	14
<b>Planförslag .....</b>	<b>16</b>
Ny bebyggelse.....	16
Gator och trafik .....	18
Teknisk försörjning .....	18
Gestaltungsprinciper .....	20
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>21</b>
Behovsbedömning .....	21
Naturmiljö .....	22
Grönkompensation .....	23
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	23
Miljökvalitetsnormer för luft.....	24
Landskapsbild.....	24
Gator och trafik .....	24
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	24
Störningar och risker .....	24
Barnkonsekvenser .....	27
<b>Genomförande .....</b>	<b>27</b>
Organisatoriska frågor .....	27
Verkan på befintliga detaljplaner .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Ekonomiska frågor.....	29
Tekniska frågor .....	30

Genomförandetid .....	30
-----------------------	----

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering (NVI) för område vid Rågsvedsvägen samt utredning av kompensationsåtgärder* (Calluna, 2016)
- *Miljöteknisk markundersökning kv. Tanklocket* (Sweco, 2016-06-30, rev. 2016-08-23)
- *Dagvattenutredning för område söder om Rågsvedsvägen, del av Älvsjö 1:1* (Tyréns AB, 2016)
- *Riskhänsyn i detaljplan Kv Tanklocket* (Tyréns AB, 2015)
- *Inmätning av befintliga träd* (Exact Svenska mätcenter, 2019)
- *Rapport 19171 A - Industribullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin akustik, 2020-04-14)
- *Reviderad dagvattenutredning Tanklocket* (Tyréns 2020-04-21)

#### Övrigt underlag

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

#### Medverkande

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

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga en yta för verksamheter på del av fastigheten Älvsjö 1:1. Den tänkta exploitören har för avsikt att bedriva maskinuthyrning på fastigheten. För verksamheten behövs en byggnad i två till tre våningar på cirka

Kvartersmark och allmän platsmark i befintlig detaljplan överförs till kvartersmark i föreliggande planförslag och befintlig fotbollsplan tas i anspråk. Ett respektavstånd på cirka 25–30 meter lämnas mot närliggande bostäder i Huddinge kommun och intrång i Rågsveds naturreservat undviks.

### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar ett område på fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved. Marken ägs av Stockholms stad. Den tänkta verksamhetstomten omfattar ca 5300 m<sup>2</sup> och är beläget vid korsningen Huddingevägen och Rågsvedsvägen.



*Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i svart.*



*Snedfoto med planområdet markerat med svart färg.*

### **Tidigare ställningstaganden**

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

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

#### **Naturreservat**

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

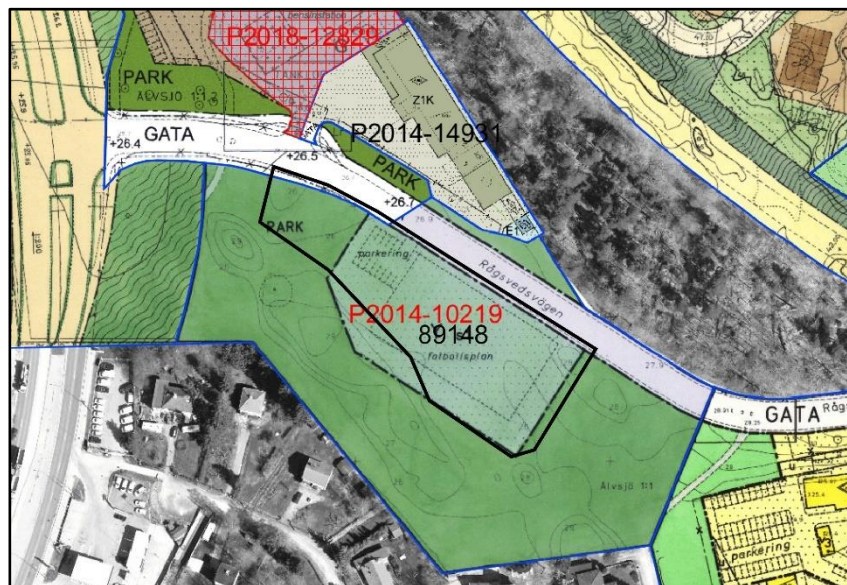
#### **Söderortsvisionen**

Projektet överensstämmer med ett av de viktigaste uppdragen kring Söderortsvisionen, vilket är att till år 2030 skapa 50 000 nya arbetsplatser i Söderort.

#### **Detaljplan**

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





*Gällande detaljplaner inom Stockholms stad för planområdet och dess omgivningar. Ungefärligt planområdet markerat i svart. Gällande detaljplaner i Huddinge kommun redovisas ej i bilden.*

#### Markanvisning

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

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består idag av en fotbollsplan (grus) med parkering samt gräsbevuxna ytor. Trafikkontoret använder i dagsläget grusplanen som snöupplagsplats under vinterhalvåret.

Söder och sydväst om fotbollsplanen finns tallar, ekar, lönn och björkträd som lokaliserats genom inmätning, dessa påverkas inte av detaljplanen och lämnas orörda.

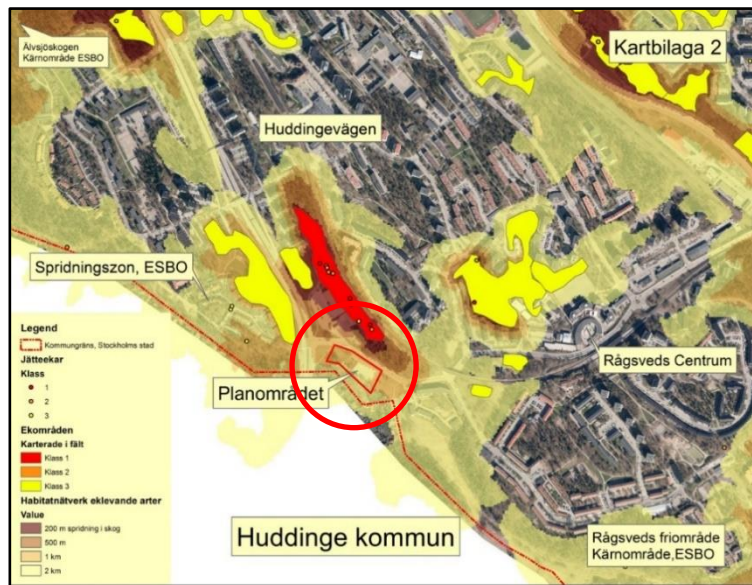
#### Naturvärden

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

Delar av planområdet utgör en del av ett markområde som har särskild betydelse för den biologiska mångfalden och som enligt delmål 4.1 i stadens miljöprogram ska stärkas och utvecklas. Delmålet innebär bl.a. att intrång i oersättliga funktioner ska

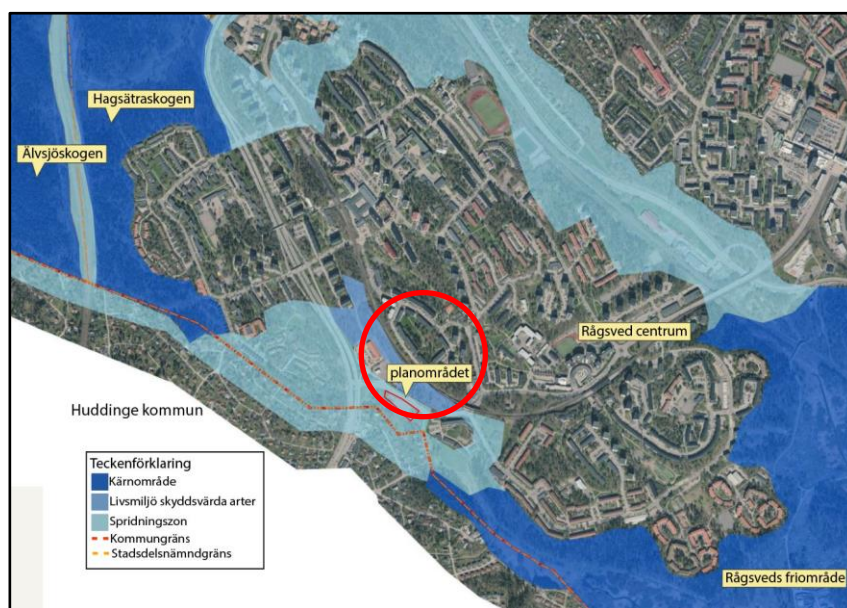


undvikas och åtgärder göras för att stärka funktioner i och mellan områden. Spridningszonen mellan Rågsveds friområde, Hagsåtraskogen och Älvsjöskogen är strategiskt betydelsefull men relativt smal.



*Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Planområdets ungefärliga läge markerat i rött inom röd cirkel.*

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

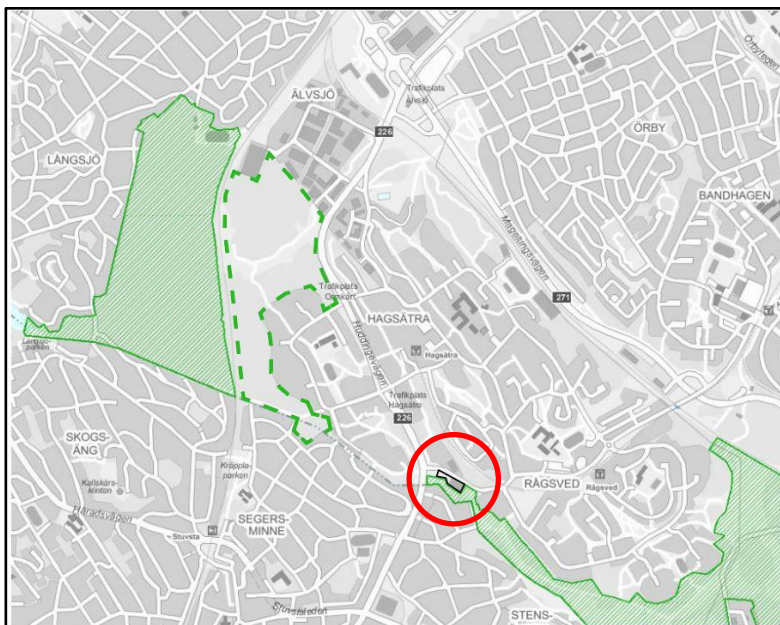


*Det uppskattade habitatnätverket för eklevande arter samt ekoträden och jätteekar. Planområdets läge markerat i rött inom röd cirkel.*

## Rekreation och friluftsliv

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

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



*Planområdets förhållande till Rågsveds naturreservat i öst och Älvsjöskogens naturreservat i väst. Hagsåtraskogen är markerad med streckad grön linje, planområdets ungefärliga område markerat i svart inom röd ring.*

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer således att marken inte har några nämnvärda stabilitetsproblem som föranleder ytterligare utredning i planarbetet.

## Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området ligger inom Tyresån-Balingsholmsån (SE656920-673592) naturliga avrinningsområde, men går i dagvattenledning som slutligen släpps från Kräppladiket till sjön Magelungen (SE657041-163174). Magelungen är ca 2 km<sup>2</sup> till ytan, ligger inom Stockholm och Huddinge kommuner och är en del av Tyresåns sjösystem. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) uppnår inte Magelungen krav för god ekologisk status utan statusen är klassificerad som otillfredsställande främst på grund av näringsämnespåverkan och hög förekomst av växtplankton.

Miljökvalitetsnormen är satt till år 2027 då det anses ekonomiskt och tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status innan dess eftersom flera vattenförekomster uppströms har tidsundantag till 2027. Åtgärder för denna vattenförekomst måste dock genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

Magelungen uppnår ej god kemisk status med avseenden på kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS.

### Markavvattning

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

### Dagvatten

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

Planområdet avvattnas idag via dagvattenledningar som löper under området.



### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av bollplan och parkeringsytor.



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

### Angränsande bebyggelse

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

### Landskapsbild/stadsbild

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

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Kulturmiljö och fornlämningar

I anslutning till planområdet finns en husgrund, cirka 10x7 meter, samt en källargrop. Dessa är registrerade som övrig

kulturhistorisk lämning hos Riksantikvarieämbetet. Området har ännu inte klassificerats av stadsmuseet.

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

### **Ledningar**

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

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

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

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät och biltrafik**

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

#### **Gång- och cykeltrafik**

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

#### **Kollektivtrafik**

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

### Tillgänglighet

Planområdet är plant och tillgängligheten för rörelsehindrade är god.

### Störningar och risker

#### Befintliga verksamheter

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

#### Förorenad mark

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

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

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

#### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 22-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är cirka 30-36 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

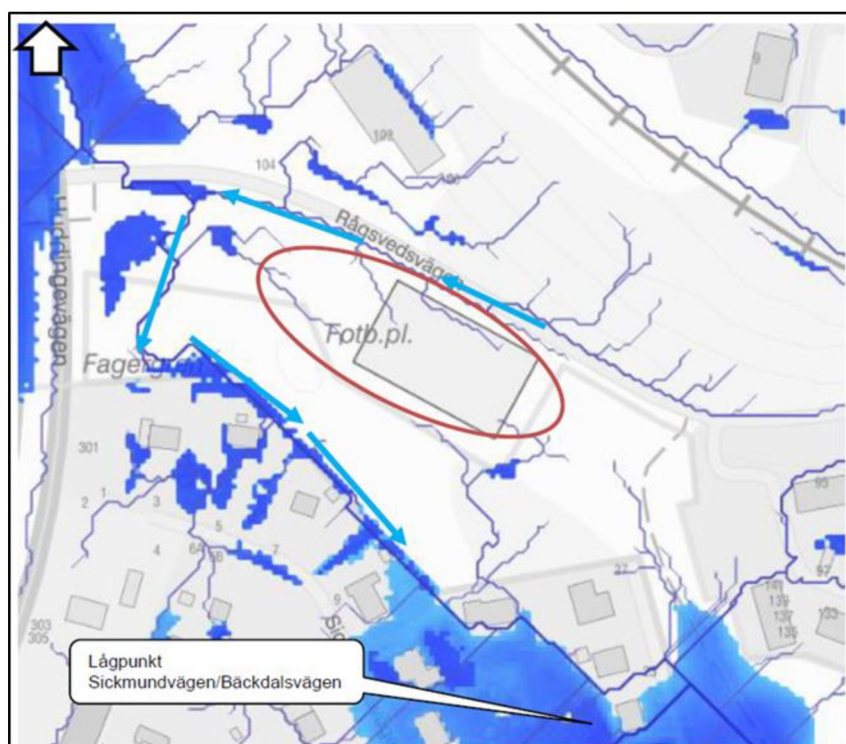
#### Översvämningsrisker

I framtiden översvämningsanalys (Tyréns 2020-04-14) framgår att idag finns ett avrinningsstråk (vid ett 10 min 100-årsregn) som går via Rågsvedsvägen västerut mot lågpunkt i korsningen med



Huddingevägen, sedan vidare söderut mot lågpunkt vid Sickmundvägen/Bäckdalsvägen. Söder om detta avrinningsstråk och i lågpunkten (i Huddinge kommun) finns friliggande villor där det eventuellt finns risk för översvämning.

Ingen översvämningsrisk bedöms dock föreligga inom föreliggande planområde.



Befintligt avrinningsstråk (ljusblå pilar). Utdrag från reviderad dagvattenutredning (Tyréns 2020-04-14).

#### Farligt gods

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

## Planförslag

Planförslaget medger att ett område söder om Rågsvedsvägen planläggs för verksamheter och kontor. Likaså ger planförslaget fortsatt planstöd för en befintlig teknisk anläggning (ventilkammare) i områdets sydöstra del.



*Fotomontage över tänkta planområdet ovan från söder.*

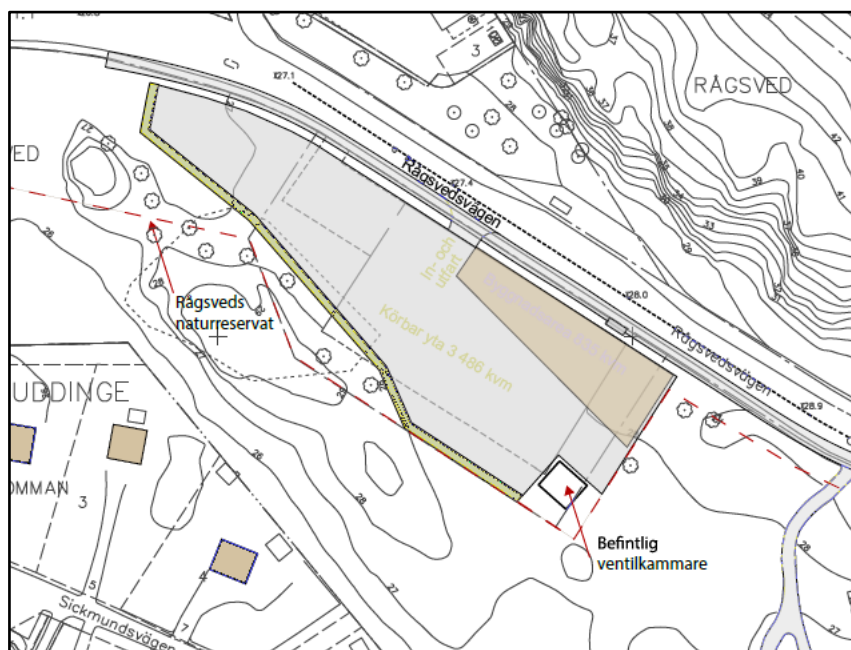
Det är en begränsad del av planområdet som kan bebyggas, eftersom 4,0 meters avstånd måste hållas till de grova vatten- och dagvattenledningarna som är lagda diagonalt under fotbollsplanen med relativt stora avstånd sinsemellan.

I den sydvästra delen av planområdet finns en höjdrygg som blir en naturlig avgränsning och som skärmar av verksamheten för de närboende i Huddinge kommun. I den södra och västra delen har planområdets utbredning anpassats så intrång i berget och fällning av träden undviks. Planområdet har i sin helhet anpassats för att inte göra intrång i det omkringliggande naturreservatet. Ett respektavstånd på cirka 25–30 meter lämnas mellan planområdet och fastighetsgränserna i Huddinge kommun i söder. Kvartersmarkens avgränsning västerut har även gjorts med hänsyn till eventuell framtida ombyggnad av korsningen Huddingevägen-Rågsvedsvägen samt de naturvärden som finns inom det angränsande naturreservat.

## Ny bebyggelse

Förslaget omfattar en byggnad i 2 – 3 våningar med en byggnadsarea om 850 kvm med maskinhall, personalutrymmen, uthyrning, kontor, vilket säkerställs genom markanvändningen verksamheter och kontor på plankartan (Z, K). Antalet nya arbetsplatser beräknas uppgå till 15–20 st. Övriga ytor på

fastigheten, cirka 3600 kvm, kommer framförallt att nyttjas för uppställning av fordon.



*Situationsplan över planområdet.*

Eftersom tomten bland annat kommer att användas som uppställningsplats för verksamhetens fordon så kommer fastigheten att inhägnas med delvis stängel (mot Rågsvedsvägen), delvis plank (mot angränsande naturreservat) samt taggtråd. Detta för att säkerställa att inga obehöriga personer tar sig in på området under kvälls/nattid samt på grund av försäkringsskäl. Ledningsägare kommer alltid ha tillgång till området via kod.



*Fotomontage över verksamhetsbyggnaden, sett från Rågsvedsvägen (nordväst)*





Fotomontage över planområde, sett från norr.

## Gator och trafik

### Gatunät och biltrafik

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

### Gång- och cykeltrafik

Planområdesgränsen har dragits på ett sådant sätt att det i framtiden är möjligt att rätta ut och bredda gång- och cykelvägen, med en möjlig sektionsbredd om ca 3-3,5 meter, längs den något trånga passagen förbi busshållplatsen. I nuläget finns dock inga planer på en sådan ombyggnad. Den allmänna platsmarken för en framtida breddning säkerställs på plankartan (**GATA**).

Cykelparkering löses inom kvartersmark. Enligt stadens cykelparkeringstal rekommenderas minst 0,2 cykelparkeringsplatser per anställd eller 5-10 platser per 1000 kvm BTA.

### Tillgänglighet

Verksamhetslokalen kan angöras med bil från Rågsvedsvägen. Nordväst om den planerade bebyggelsen föreslås en in- och utfart. Bebyggelsen planeras på ett förhållandevis plant markområde, inga större nivåskillnader förekommer.

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och dagvatten finns framdraget till planområdet. Ledningsstråken inom planområdet säkerställs som markreservat på plankartan (**u**). Befintlig ventilkammare ges planstöd och säkerställs som teknisk anläggning (**E**), vilken avses

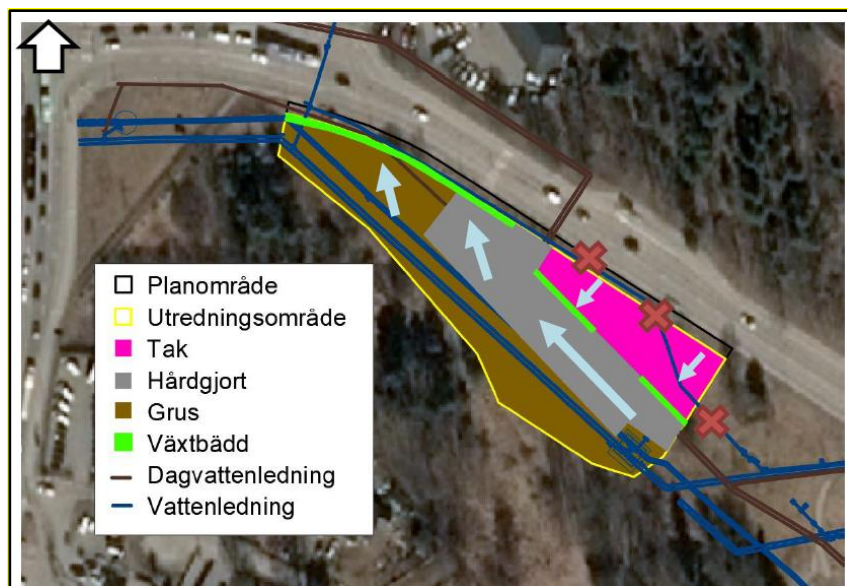
utgöra egen fastighet när detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning skett. Köryta till den tekniska anläggningen säkerställs genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning på plankartan (g).

#### Dagvattenhantering

Enligt reviderad dagvattenutredning (Tyréns 2020-04-21) rekommenderas en dagvattenlösning där avrinning från takytor, hårdgjorda- respektive övriga uppställningsytor samlas upp i växtbäddar om totalt 106 m<sup>2</sup>, med ett fördröjningsvolymdjup om 0,3 meter. Växtbäddarna föreslås placeras inom fastighetsgräns längs Rågsvedsvägen i planområdets nordvästra del samt längs byggnadens södra fasad.

Att erforderlig dagvattenhantering utförs inom kvartersmark säkerställs i avtal (överenskommelse om exploatering, se kapitel *Genomförande*). Vidare säkerställs erforderlig avrinning genom höjdsättning, motverkande av avrinning in mot naturreservatet genom kantstensmur samt föreskrivning att uppställningsytor fortsatt ska vara genomsläppliga. Säkerställandet sker genom reglering på plankartan (n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub>, n<sub>3</sub>)

Den föreslagna dagvattenlösningen bedöms uppfylla fördröjnings- och reningskrav i enlighet med stadens dagvattenstrategi respektive åtgärdsnivå.



Föreslagen översiktlig markanvändning enligt planförslag. Utdrag från rev. dagvattenutredning (Tyréns 2020-04-21)

Konsekvenser som primärt berör översvämningrisker, behandlas i det separata konsekvensavsnittet *översvämningrisker*.

#### El

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

#### Avfallshantering

Hämtning av avfall sker inne på fastigheten. Goda uppställningsplatser för hämtfordon finns i anslutning till byggnaden.

#### Räddningstjänst

Det finns god tillgänglighet för angöring av räddningstjänst och uppställningsplats för räddningsfordon finns inom fastigheten.

### **Gestaltungsprinciper**

#### Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen har beaktat de befintliga förutsättningarna i området som exempelvis ledningar i mark, omgivande naturområde samt de begränsningar som Rågsvedsvägen utgör. Den föreslagna byggnaden placeras med fasadliv i fastighetsgräns mot Rågsvedsvägen för att skapa ett tydligare gaturum, vilket säkerställs på plankartan (**p1**). Vidare säkerställs byggnadens form/projicering på mark genom föreskriven byggbar mark på plankartan. Likaså regleras byggnadens högsta tillåtna totalhöjd över stadens nollplan, vilket avser en totalhöjd om ca 10 meter över planerad marknivå.

Byggnadens fasader avses uppföras i två olika material för att fasadlivet ska upplevas mer levande mot gatan. Ljusa betongelement alternativt i puts, och med träpanel av värmebehandlad furu, alternativt cederträ. Fönsterpartier, portar och dörrar uppförs i grå kulör.

För att motverka bullerstörningar och ett minskande av planområdets omgivningspåverkan på intilliggande naturreservat och bostadsbebyggelse, behöver ett bullerplank med höjden 2,6 meter uppföras längs fastighetsgränser som vetter mot naturreservatet. Därtill bedöms bullerplanket behöva bemålas i grön kulör för att harmonisera med naturreservatet samt ges en utformning som möjliggör klätterväxter. Säkerställandet av plankets uppförande och kulörsättning sker med reglering på plankartan.





*Referensbild av plank med klätterväxter som kan användas inom området.*

I fastighetsgräns mot Rågsvedsvägen finns dock inget krav på bullerplank eller motsvarande inhägnad med liten genomsiktlighet. Istället ges här möjlighet att uppföra stängsel som med sin högre andel genomsiktlighet ökar den upplevda tryggheten längs Rågsvedsvägen. Såväl plank som stängsel avses utföras med taggtråd för att motverka intrång på fastigheten.

### **Naturmiljö**

Detaljplanen har utformats så att intrång i naturmiljön minimerats med en anpassning mot kullen i söder för att undvika bergschakt och för att behålla värdefull natur, främst ekar. Inom fastigheten kommer mindre schaktarbeten samt bergsprängning att behöva utföras för att få tillräckligt stora byggbara ytor, bland annat eftersom fotbollsplanen till större del inte går att bebygga på grund av befintliga VA-ledningar. Inom planområdet finns ett pilträd, fyra bokträd och almträd, dessa kommer behöva fällas.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

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

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. De lokala naturvärdena bedöms vara begränsade men området ligger strategiskt mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen, som är under bildande till naturreservat och är viktigt för

spridning av arter mellan områdena. Därför bedöms området som ett ekologiskt särskilt värdefullt stråk. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i denna planbeskrivning.

### **Naturmiljö**

Naturområdet söder och öster om planområdet har ett påtagligt samt visst naturvärde och har enligt naturvärdesinventeringen en central roll i eksambandet som sträcker sig mellan Älvsjö i norr till Rågsveds naturreservat.

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

Föreslagen byggnad kommer ta en liten del naturmark i anspråk, då den placeras i huvudsak på den befintliga grusplanen, som utgör kvartersmark enligt gällande detaljplan, samt på gräsmarken precis söder om Rågsvedsvägen.

Planförslaget bedöms påverka både den rekreativa och den ekologiska kopplingen mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen negativt, eftersom ett redan smalt samband blir smalare. Plangränsen har dock anpassats så att bergssprängning minimeras och ett tillräckligt avstånd hålls till bryn så att befintliga ekar kan bevaras och en naturstig anläggas för en grön promenad mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen. Även plank som anläggs runt fastigheten ska utformas för att minimera påverkan.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för Rågsveds naturreservat i och med att planområdet inte inkräktar på naturreservatet.

### Grönkompensation

För att kompensera inanspråktagande av naturmark och rekreativ mark kommer staden att anlägga en stig över kullen som sammanbinder Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen via korsning vid Huddingevägen. Likaså avser staden att iordningsställa en naturstig inom naturreservatet samt andra åtgärder som avses stärka den biologiska mångfalden, vilka säkerställs genom stadens genomförandebeslut.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

I reviderad dagvattenutredning (Tyréns 2020-04-14) och dess föroreningsberäkning anges att alla ämnen, förutom kväve, zink, PAH och BaP, ökar i och med det föreliggande planförslaget jämfört med befintlig markanvändning. Bland de ämnen som bedöms öka finns fosfor, som ökar från 0,07 till 0,1 kg/år. Bland övriga ämnen är ökningen störst för olja (ca 20 g) och suspenderade substanser (ca 15 kg).

Föroreningsberäkningen baseras på att rekommenderad dagvattenlösning genomförs. Dagvattenlösningen framgår i nedanstående avsnitt *dagvattenhantering*.

I utredningen framgår dock att beräkningsmodellen har vissa osäkerhetsfaktorer avseende den befintliga föroreningsnivån, som tros kunna vara högre än vad beräkningen påvisar, vilket skulle medföra mindre skillnad mellan befintlig och planerad situation. Valet av föroreningsberäkning har dock bedömts mest tillämpligt på grund av den befintliga markanvändningen och utifrån planområdets storlek.

På grund av dessa osäkerhetsfaktorer anges i utredningen att ökningen av föroreningsbelastning är inom felmarginalen. Slutsatsen är också att planförslaget inte bedöms påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

Uppställning av fordon för uthyrning (arbetsmaskiner) bör klassificeras som innehållande måttliga till höga halter föroreningar i gällande dagvattenstrategi för Stockholm. Oljeavskiljare ska användas för att rena dagvatten från hårdgjorda ytor innan avledning sker till befintlig dagvattenledning. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Området avvattnas i dagsläget via dagvattenledningar som löper under området.

### **Miljökvalitetsnormer för luft**

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

### **Landskapsbild**

Planförslaget innebär att Rågsvedsvägens karaktär förändras eftersom ett antal träd i gaturummet tas ned samt att en byggnad tillkommer. På fastigheten kommer även verksamhetens maskiner att placeras, vilket främst bedöms påverka landskapsbilden, sett från norr och Rågsvedsvägen. Sett från Söder bedöms verksamhetens omgivningspåverkan vara betydligt mindre, på grund av det föreskrivna bullerplanket.

### **Gator och trafik**

Trafik

Planområdet angörs via Rågsvedsvägen. Den föreslagna verksamheten bedöms medföra en trafikallstring om ca 150 fordonsrörelser/vardag, vilka i sin tur bedöms fördelas jämt under främst tre perioder under dagen; tidig morgon, vid lunchtid och eftermiddag. Utifrån den uppskattade trafikallstringen bedömer kontoret att verksamheten inte ger upphov till nämnvärd belastning på vare sig Rågsvedsvägen alternativt Huddingevägen (väg 226) oberoende på trafikslag.

Likaså bedöms planförslaget verka positivt på framtida gång- och cykeltrafik, genom säkerställandet av en breddad gång- och cykelväg längs planområdet.

### **Kulturarhistoriskt värdefull miljö**

Befintlig kulturarhistorisk lämning kommer inte att påverkas och bedöms efter avstämning med länsstyrelsen inte utgöra något hinder för exploatering inom planområdet.

### **Störningar och risker**

Översvämningsrisker

I reviderad dagvattenutredning (Tyréns 2020-04-14) anges följande översvämningsreducerande åtgärder som gynnsamma för beräknande översvämningsflöden (10 min 100-årsregn, 29 mm):

- Att marklutning sker mot nordväst (mot Rågsvedsvägen),
- Att erforderlig dagvattenanläggning utförs,
- Att viss andel av kvartersmarken som avses utgöra uppställningsytor är grusade, alternativt på annat sätt fortsatt är genomsläpplig.

Dessa åtgärder säkerställs på plankartan (se föregående avsnitt *dagvattenhantering*) respektive i avtal (överenskommelse om exploatering).

Under förutsättning att dessa åtgärder kommer till stånd, bedömer utredningen att översvämningsflödena till största del kan hanteras inom planområdet med hjälp av växtbäddarna. Översvämningsrisken för befintliga bostäder längs avrinningsstråket bedöms vara i stort sätt jämförbar med nuvarande situation från planområdet.

#### Riskbedömning

I framtagen riskutredning (Tyréns 2015-03-27) har olika olycksrisker identifierats och analyserats, vars huvudsakliga konsekvens är brand eller explosion. Av de riskkällor som identifierats i utredningen, bedömer Stadsbyggnadskontoret att ITEX bränslecistern, innehållande dieselloja (ADR-klass 3), med tillhörande rekommendationer till riskreducerande åtgärder är tillämpliga att reglera och säkerställa på plankartan.

Dessa riskreducerande åtgärder regleras och säkerställs på plankartan:

- Invallning av ITEX bränslecistern
- Påkörningsskydd (fyra sidor) runt ITEX bränslecistern

Övriga riskkällor med tillhörande rekommenderade riskreducerande åtgärder (ex. förvaring av gasflaskor och dess avstånd till cisternen) bedöms dock inte kunna tillämpliga att reglera i detaljplan. Prövning och säkerställande av detta bedöms dock ske genom annan lagstiftning.

#### Farligt gods

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

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant bör undvikas.

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

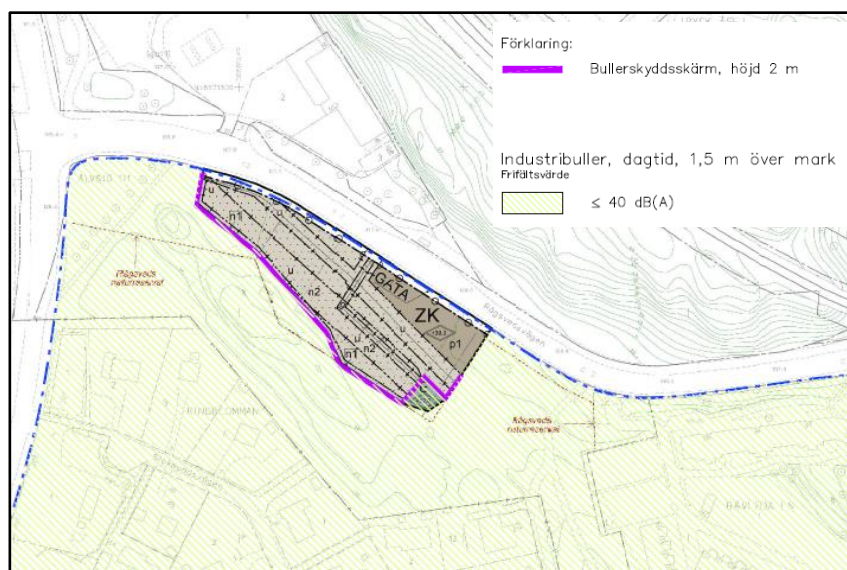
Längs sekundära transportlederna för farligt gods, där endast enstaka bensintransporter sker, kan kortare avstånd tillämpas.

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

#### Industribuller

I framtagen bullerutredning (ÅHA 2020-04-14) framgår att tillämpliga riktvärden för industri- och verksamhetsbuller uppnås, under förutsättning att bullerplank enligt planförslaget utförs.

Verksamhetsbuller beräknas under helgfria vardagar (kl. 06-18) inte överskrida 40 dB(A) vid angränsande bostäder i Huddinge kommun och inte överskrida 45 dB(A) inom naturreservatet. Övrig tid bedöms inte verksamhetsbullret överskrida 40 dB(A).



Bullerberäkning med bullerplank (lila linjering) inkluderat. Utdrag från bullerutredningen (ÅHA 2020-04-14).

#### Störningar under byggnation

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



## Barnkonsekvenser

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

Diskussioner har förts med idrottsförvaltningen som bedömer att det finns ett antal ej bokningsbara bollplaner som erbjuder möjlighet till spontanidrott. Det finns även bokningsbara bollplaner i närområdet. Exempel på sådana bollplaner finns i Rågsveds Centrum, vid Hagsätra IP samt vid bollplanerna i Snösätra respektive Ormkärr (de två sistnämnda ligger inom skolfastigheter).

Vidare avses också behovet av ersättningsplaner ses över inom ramen för det övergripande stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

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

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

#### Avtal

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

#### Verkan på befintliga detaljplaner

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

Inga fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser berör planområdet.

#### Fastighetsrättsliga frågor

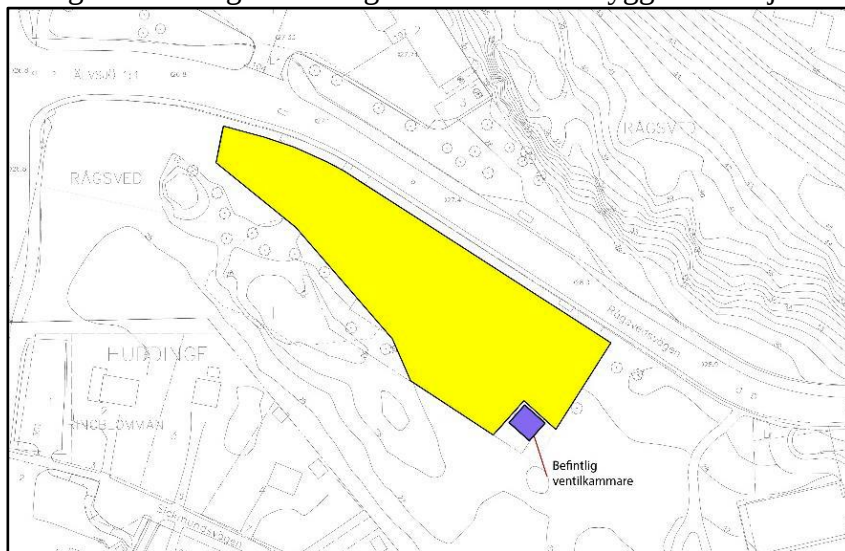
##### Fastigheter och ägoförhållanden

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

##### Fastighetsbildning

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

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.



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

#### Ledningsrätter/servitut

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

#### Gemensamhetsanläggning

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

#### **Ekonomiska frågor**

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

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

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

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

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på exploatörens bekostnad.

#### Grönkompensation

Inom projektet kommer medel att avsättas för kompensation för det ianspråktagande av naturmark som planen medför. Planerade

åtgärder är att placera nedtagna träd i närområdet samt sätta upp mulmholkar.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och dagvatten finns framdragna till planområdet.

#### Dagvatten och dränering

Dagvatten från den typ av markanvändning som föreslås i detaljplanen med uppställning av fordon för uthyrning (arbetsmaskiner) bör klassificeras som innehållande måttliga till höga halter föroreningar i gällande dagvattenstrategi för Stockholm. Strategin anger Magelungen som känslig för organiska föroreningar samt tungmetaller och rekommenderar rening innan avledning till recipient. Oljeavskiljare ska användas för att rena dagvatten från hårdgjorda ytor innan avledning sker till befintlig dagvattenledning.

#### Buller under byggtiden

Byggnationen inklusive mindre sprängningsarbeten kommer ske cirka 25-30 meter från befintliga bostäder, och det finns en risk att byggarbeten kan upplevas som störande av de boende. Hänsyn bör tas till detta under byggtiden och exploatören bör arbeta aktivt med information till de närboende för att förebygga störningar och klagomål.

### **Genomförandetid**

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