

Handläggare
Tony Andersson
Telefon 08-508 27 318**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Älvsjö 1:1, område vid kv. Tanklocket i stadsdelen Rågsved

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att planlägga en yta för verksamheter på fastigheten Älvsjö 1:1. Allmän platsmark överförs till kvartersmark och befintlig fotbollsplan tas i anspråk. Ett respektavstånd på cirka 25-30 meter lämnas mot närliggande bostäder i Huddinge kommun. Den tänkta exploitören har för avsikt att bedriva maskinuthyrning på fastigheten.

De lokala naturvärdena på platsen bedöms vara begränsade och planområdets funktion som spridningskorridor begränsas av den närliggande Huddingevägen.

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

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Ett maskinuthyrningsföretag vill etablera sig vid Rågsvedsvägen i Rågsved på del av fastigheten Älvsjö 1:1. För verksamheten behövs en byggnad i två våningar på cirka 2000-3000 kvm med maskinhall, personalutrymmen, uthyrning, kontor etc. Övriga ytor på tomten kommer framför allt att nyttjas för uppställning av fordon.

Syftet med detaljplanen är att planlägga en yta för verksamheter på fastigheten Älvsjö 1:1. Allmän platsmark överförs till kvartersmark och befintlig fotbollsplan tas i anspråk. Diskussioner har förts med idrottsförvaltningen som inte har något att invända mot att fotbollsplanen tas bort då den nyttjas i mycket liten utsträckning.

Plandata

Planområdet omfattar ett område på fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved. Marken ägs av Stockholms stad. Den tänkta verksamhetstomten omfattar ca 5000-7000 m².



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden, översiktsplan för Stockholm, markeras att planområdet är grönområde idag. Framtida användning anges ej.

I översiktsplanen anges att Huddingevägens korsning med Rågsvedsvägen i framtiden kan byggas om till planskild standard för att skapa bättre kapacitet och förbättra trafiksäkerheten.

I Den gröna promenadstaden, en strategi för utveckling av Stockholms parker och natur, redovisas att planområdet idag är en del av Stockholms ekologiska infrastruktur. Ett ekologiskt särskilt värdefullt stråk redovisas från Rågsveds friområde, genom planområdet, över Huddingevägen och vidare mot Älvsjöskogen.

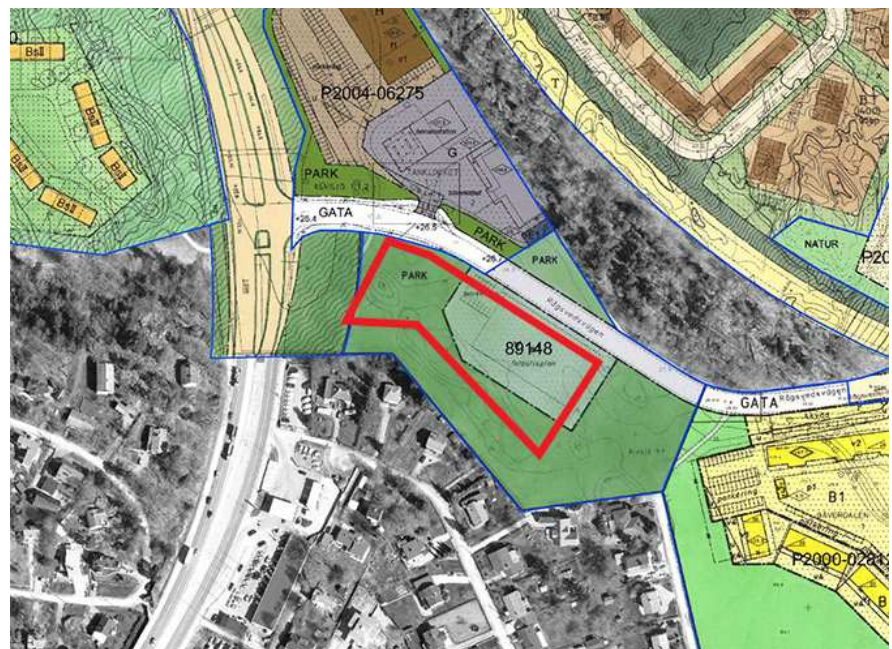
För både Promenadstaden och Den gröna promenadstaden gäller att kartredovisningen redovisar nuläge. Det finns inga föreskrifter eller direktiv i översiktsplanerna som hindrar en exploatering av planområdet. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Söderortsvisionen

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

Detaljplan

Gällande plan för området är Dp 89148. Planen vann laga kraft 1991-08-26. Planområdet regleras som idrotts- och parkmark.



Gällande detaljplaner för området, planområde markerat i rött.

Förutsättningar

Bebyggelse inom området

Det finns ingen bebyggelse i området.

Angränsande bebyggelse

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



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

Mark och vegetation

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

I planområdet finns också ett naturområde med berghällar, träd och buskar. I skogsdungen i planområdets västra del finns ett fåtal ekar.

Kulturmiljö och fornlämningar

I planområdet finns en husgrund, cirka 10x7 m, samt en källargrop. Dessa är registrerade som övrig kulturhistorisk lämning hos Riksantikvarieämbetet.

Stadsbyggnadskontoret har i tidigare skede haft förhandskontakt med Länsstyrelsen, som framfört att lämningen inte är något hinder mot nyexploatering på platsen.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintressen.

VA-ledningar

Genom området går tre stora ledningar (diameter: 800 och 1200), både vatten- och dagvattenledningar, vilket begränsar ytan som kan bebyggas. Enligt Stockholm Vatten kan ytorna ovanpå ledningarna asfalteras och ytorna kan då exempelvis användas som uppställningsplats för bygg- och anläggningsmaskiner vilket är exploitörens avsikt. Avstånd till byggnader ska vara minst 4,0 m från ledningarna. Inhägnat område är enligt uppgift från Stockholm Vatten inget problem så länge de har tillgång till nyckel. Infart till området bör inte placeras där rören viker av.

Riskfrågor

Bensinstationer finns både i norr i kv. Tanklocket och i söder i Huddinge.

Huddingevägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet från Huddingevägen till planområdet är cirka 40 meter. Körvägen för de tankbilar som angör bensinstationen i kv. Tanklocket går mycket nära planområdet. En riskbedömning behöver göras. Verksamheten bedöms däremot inte generera några risker för omgivningen.



 *Bensinstationer. Huddingevägen i nederkant.*

Störningar

Det behöver säkerställas i detaljplanen att kommande verksamhet inte medför störningar för de närboende i Huddinge. Terrängen och vegetationen på platsen bidrar till att skärma den framtida verksamheten från de närboende. Trafiken till och från verksamheten bedöms inte bli alltför omfattande och närheten till Huddingevägen gör att trafiken snabbt når ut på huvudvägnätet.

Föreslagen förändring

En tidig skiss från Tyréns AB visar att det är en begränsad del av planområdet som kan bebyggas, då 4,0 meters avstånd måste hållas till de grova vatten- och dagvattenledningarna som är lagda diagonalt under fotbollsplanen med relativt stora avstånd mellan ledningarna. Nya byggnader hamnar med nödvändighet på fastighetens sydvästra del eftersom ytorna närmast Rågsvedsvägen är för små för att rymma de byggnader som behövs. Se bild nedan.

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. Schaktarbeten samt bergsprängning kommer att behöva göras i höjdryggen för att få tillräckligt stora byggbara ytor. Ett respektavstånd på cirka 25-30 meter lämnas mot de närliggande bostäderna.

Kvartersmarkens avgränsning västerut har gjorts med hänsyn till eventuell framtida ombyggnad av korsningen Huddingevägen-Rågsvedsvägen.



TECKENFÖRKLARING:

- EVENTUELL FRAMTIDA FASTIGHETSGRÄNS
- EVENTUELLT LÄGE FÖR BYGGNAD
- SKYDDSDOMRÅDE KRING DAGVATTENLEDNING, FÅR ASFALTERAS MEN EJ BEBYGGAS
- SKYDDSDOMRÅDE KRING VATTENLEDNING, FÅR ASFALTERAS MEN EJ BEBYGGAS

Tidig skiss på möjlig exploatering av planområdet, Tyréns AB 2014.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därmed inte göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Ett ekologiskt särskilt värdefullt stråk redovisas genom planområdet i översiktsplanen, men de lokala naturvärdena på platsen bedöms vara begränsade och planområdets funktion som spridningskorridor begränsas av den närliggande Huddingevägen. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Miljö- och riskfrågor

Ljud från verksamheter på platsen kommer troligen att främst bestå av ljud från fordon som kör till och från fastigheten. Dessa ljud kan komma att omfattas av regelverket för industribuller som är strängare än regelverket för trafikbuller. Bullerpåverkan på omgivningen behöver beskrivas i kommande planarbete.

En riskbedömning behöver göras. Verksamheten bedöms däremot inte generera några risker för omgivningen.

Mark och vegetation

Schaktarbeten samt bergsprängning kommer att behöva göras i höjdryggen i sydvästra delen av planområdet för att få tillräckligt stora byggbara ytor. Träd kommer att behöva fällas och eventuellt kan även några ekar behöva fällas. Självfallet ska detaljplanen utformas så att intrång minimeras, men vissa intrång är ofrånkomliga då den befintliga fotbollsplanen till större delen inte går att bebygga på grund av befintliga VA-ledningar.

Kulturmiljö och fornlämningar

Befintlig kulturhistorisk lämning kommer att påverkas. Dessa har ett svagare skydd än fornlämningar och lämningen bedöms inte utgöra något hinder för exploatering på platsen.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören enligt planavtal.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande utan program. Detaljplanen bör kunna antas under andra halvåret 2015.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Platsen är lämplig för verksamheter och detaljplan för verksamheten prövas. Platsen är svårbebyggd för exempelvis bostadsanvändning med tanke på ledningsstråk, närhet till bensinstation och närhet till Huddingevägen. Trafikkontoret använder i dagsläget grusplanen som snöupplagsplats under vinterhalvåret. Frågan om ersättningsplats måste lösas i ett större sammanhang.

Ett ekologiskt särskilt värdefullt stråk redovisas genom planområdet i översiktsplanen, men de lokala naturvärdena på platsen bedöms vara begränsade och planområdets funktion som spridningskorridor begränsas av den närliggande Huddingevägen.

Byggnader och andra anläggningars placering prövas med hänsyn till eventuell framtida ombyggnad av korsningen Huddingevägen-Rågsvedsvägen. En riskbedömning behöver göras.

Kontoret anser att planarbete kan påbörjas.

SLUT