

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

## **Startpromemoria för planläggning av del av Sköndal 2:1 i stadsdelen Gubbängen (drivmedelsstation)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en drivmedelsstation inom del av fastigheten Sköndal 2:1 intill Gubbängsmotet och korsningen Vinthundsvägen/Bogårdsvägen.

ST1 Sverige AB får med planen en ersättningstomt för den drivmedelstation som försvinner vid omvandling av Slakthusområdet. Gestaltning av förslaget behöver utredas vidare med hänsyn till stadsbild och kulturmiljön samt att förslaget inte motverkar översiktsplanens mål om stadsutvecklingsområde och urbana stråk. Dessutom behöver risker från drivmedelstationen, farligt gods och närhet till kraftledningar, angöring och gatuutformning, naturvärden, dagvattenhantering och skyfall utredas.

Möjligheten till en mindre utökning av byggrätten för McDonald's, inom fastigheten Södra Tallkrogen 3, ska även utredas i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

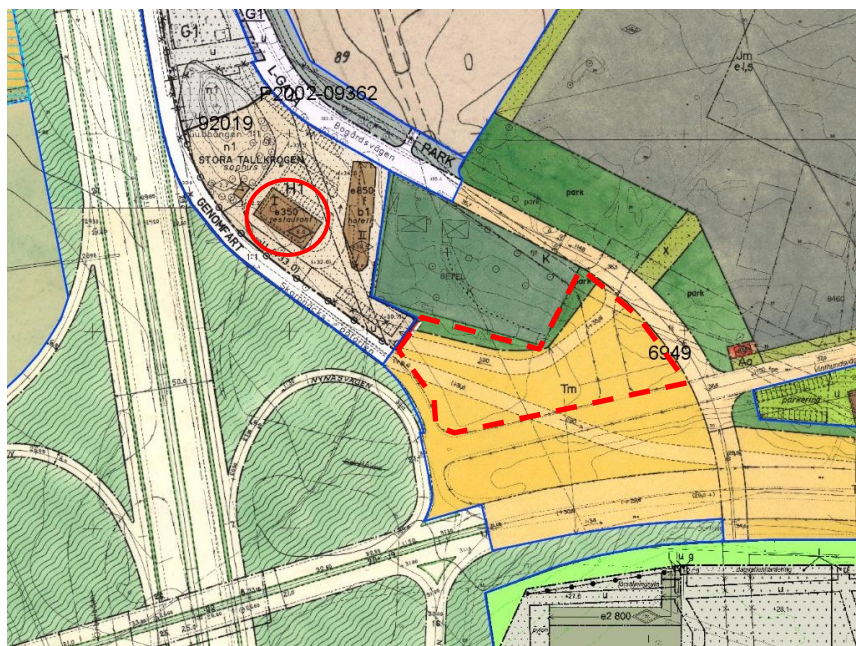
**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se



### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan pl 6949 från 1969 som för denna del av fastigheten anger användningen Motortrafikområde, specialområde (Tm) samt en smal remsa med parkmark mot fastigheten i norr. Planen ger stöd för påfartsramper och en bro över Tyresövägen som aldrig genomförts. Angränsande fastighet i norr, Stora Tallkrogen 4, är planlagt som K – kulturresevat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

På motstående sida av Tyresövägen finns en nyligen antagen detaljplan som möjliggör för en stor handelsetablering, där det pågår utbyggnad.



*Utdrag ur planmosaik gällande detaljplaner. McDonald's byggnad är markerad med röd ring.*

Pågående detaljplaner i området  
Inga planer pågår i närområdet.

Markägoförhållanden  
Marken ägs av Stockholms stad.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

I översiktsplanen ligger området i södra kanten av ett utpekad omvandlingsområde för blandad stadsbebyggelse med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Angränsande Tyresövägen och Nynäsvägen föreslås omvandlas till urbana stråk.



### Riksintressen

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

### Kommunala beslut i övrigt

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

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Området för planerad drivmedelsstation består idag av obebyggd naturmark med lövträd och buskar. I östra kanten av planområdet, mot Bogårdsvägen, finns en slänt. I norr gränsar planområdet till några trähus som delvis ligger inom stadens fastighet Sköndal 2:1. Nordväst om planområdet ligger McDonald's. I söder omgärdas området av det storskaliga trafiklandskapet som är Gubbängsmotet och i nordost angränsar norra Sköndals industriområde.



*Flygbild från öster med planområdet ungefärligt inringat.*



*Området sett från korsningen Vinthundsvägen /Bogårdsvägen.*

### Kulturmiljö

Fastigheten gränsar i norr till Lilla Sköndals Gård med äldre trähusbebyggelse, Stora Tallkrogen 4 och 5, som är grönklassade (högt kulturhistoriskt värde) enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Gårdens kvarvarande trädgårdar bedöms även viktiga att bevara för gårdsmiljön.



*Lilla Sköndals gård sett från Bogårdsvägen.*

### Trafik och kollektivtrafik

Området är lättillgängligt med bil med närhet till på- och avfarter till Nynäsvägen och Tyresövägen. Området gränsar till Vinthundsvägen och Bogårdsvägen som saknar trottoarer utmed planområdet.

Närmsta tunnelbanestation är Gubbängen, ca 1 km väster om planområdet. Både Tyresövägen och Nynäsvägen trafikeras av buss men hållplats i närområdet saknas. En åtgärdsvalsstudie för kollektivtrafiken på Nynäsvägen pågår med olika föreslagna alternativ med ny busspåfart i nordlig riktning.

### Miljö

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

Planområdet är till stor del trädbevuxet. Enligt biotopkartan klassas en större del av området som halvöppen mark med triviala lövträd. Stora lövträd finns utmed Bogårdsvägen.

### Vattenfrågor

Det finns ett instängt område inom planområdet som enligt skyfallsmodellen (100-årsregn med klimatfaktor 1.25) riskerar att översvämmas med över 1 m vattendjup i vissa delar.

### Riskfrågor

Nynäsvägen och Tyresövägen samt på- och avfarter vid Gubbängsmotet är utpekade farligt gods leder. En befintlig drivmedelsstation ligger ca 180 meter från planområdet. Söder om planområdet går två luftburna kraftledningar, tillhörande Svenska kraftnät, som eventuellt kan medföra begränsningar.

### Service, idrott och kultur

I närliggande Gubbängen, Sköndal och Skarpnäck finns koncentrerat utbud av centrum- och kulturverksamheter. I närområdet finns Gubbängens bollplan och Sandåkra bollplan.

På motstående sida av Tyresövägen är handelsetablering med matbutik och trädgårdshandel under uppförande.

### Teknisk försörjning

Planområdet ansluter till befintliga ledningar för vatten och avlopp.

## Planförslaget

Planen innebär att en ny drivmedelsstation med tillhörande servicebyggnader och verksamheter kan uppföras som ersättning till nuvarande station i Slakthusområdet. ST1 föreslår att stationen innehåller en servicestation med pumpar och tillhörande servicebyggnader såsom butiksbyggnad och tvätthall samt laddplatser för elbilar. Angöring föreslås ske från Vinthundsvägen i söder. Förslaget behöver studeras så att det inte motverkar översiktsplanens mål om omvandlingsområde för blandad stadsbebyggelse och urbana stråk.

Möjligheten till en mindre utökning av byggrätten för McDonald's (Södra Tallkrogen 3) ska även utredas i planarbetet liksom möjligheten att behålla befintlig kulturbyggnad som ligger över fastighetsgränsen till stadens fastighet Sköndal 2:1.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planen är en förutsättning för att möjliggöra stadsutveckling med bostäder och verksamheter i Slakthusområdet i enlighet med det antagna planprogrammet, vilket innebär att ST1 behöver evakueras från nuvarande lokalisering till en ersättningstomt. I översiktsplanen ligger planområdet i kanten på utpekat omvandlingsområde för blandad stadsbebyggelse och i ett möte mellan två urbana stråk. För att underlätta en framtida stadsutveckling på platsen är det viktigt att drivmedelsstationen får en attraktiv gestaltning, att riskpåverkan på omgivningen minimeras och att platsen får en god tillgänglighet för gående och cyklister. Planen tillgodoser ytor för service i en växande stad.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Drivmedelstation föreslås intill Lilla Sköndals Gård, som har kulturhistoriska värden, vilket behöver beaktas vid utformningen. Med hänsyn till närhet till Skogskyrkogårdens riksintresse kan skylthöjd behöva begränsas.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Området ligger i ett omvandlingsområde för blandad stadsbebyggelse utmed Tyresövägen och Nynäsvägen. Gestaltning och risker behöver utredas vidare utifrån denna aspekt. Området är även ett utpekat verksamhetsområde enligt översiktsplanen och tillgodoser ytor för service i en växande stad, även för de som inte är bilburna.

#### **Trygghet**

En ny drivmedelsstation skapar mer rörelse längs gatorna Vinthundsvägen och Bogårdsvägen vilket ökar tryggheten. Förslaget ska säkerställa gång- och cykelstråk i området. Risker från närhet till farligt gods och placering av drivmedelstation ska utredas i fortsatta planarbetet.

#### **Jämställdhet**

Generellt har ökad trygghet i stadsmiljön positiva effekter på jämställdheten. Möjligheten för gående och cyklister att röra sig i området ska studeras.

#### **Trafik och mobilitet**

Drivmedelsstationen kommer att generera mer trafik till anläggningen, men ligger nära större trafikleder och är positivt för

företag i området. Angöringens läge samt gång- och cykeltrafikstråk behöver studeras.

### **God offentlig miljö**

#### **Arkitektur och gestaltning**

Gestaltningen ska studeras under planarbetet och ska utformas med hänsyn till det öppna läget mot Tyresövägen, befintlig bebyggelse och kulturhistoriska värden.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### **Grön och vattennära stad**

Ett område med naturmark försvinner. Dagvattenfrågan och värdefulla träd i stadsmiljön ska utredas vidare i planarbetet.

#### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Inom planområdet finns ett utpekat område med risk för översvämning enligt skyfallsanalys, vilket behöver utredas vidare i dagvattenutredning. Då området ligger bullerstört idag så bedöms förslaget medföra en begränsad bullerpåverkan på omgivningen.

En drivmedelsstation innebär hantering och transporter av farligt gods, vilket behöver hanteras i en riskanalys.

### **Planprocess**

#### **Process**

Detaljplanen avses att bedrivas med standard planförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samrådet.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan inhämtas från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan

Start-PM

Samråd

Granskning

Antagande i SBN

november 2020

maj/juni 2021

januari 2022

juni 2022



**Planavtal**

Planavtal har tecknats med ST1 Sverige AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planen är en förutsättning för att möjliggöra stadsutveckling med bostäder och verksamheter i Slakthusområdet i enlighet med det antagna planprogrammet, vilket innebär att ST1 behöver evakueras från nuvarande lokalisering till en ersättningstomt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig att pröva för en ny drivmedelsstation och tillgodoser ytor för service i en växande stad.

Gestaltning av förslaget behöver bearbetas vidare med hänsyn till områdets exponerade läge mot Tyresövägen, närhet till kulturmiljövärden och att området ligger i kanten av ett stadsutvecklingsområde samt trygga trafikmiljöer för fotgängare och cyklister. Möjligheten att behålla befintliga byggnader som ligger i planområdets norra del genom fastighetsreglering ska utredas. Riskfrågor ska utredas med hänsyn till drivmedelsstationen, transport av farligt gods och närhet till kraftledningar längs med Tyresövägen. Lämplig angöring mot Vinthundsvägen behöver utredas vidare. Dessutom behöver naturvärden, dagvattenhantering och skyfall studeras vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

**SLUT**