

Handläggare
Ann-Sofi Rundquist
Telefon 08-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Sköndal 2:1 i stadsdelen Sköndal

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör etablering av handel på platsen om ca 7000 kvm byggarea. Detaljplanen medger två huskroppar och en parkeringsyta mellan byggnaderna. Handeln ska möta det ökade behovet av service i takt med att staden förtätas och utvidgas. En ny lokal gång- och cykelväg möjliggörs utmed Sköndalsvägen.

Marken i planområdet är idag obebyggd naturmark och har inte någon avgörande betydelse för stadens habitatnätverk. Området är bullerstört. Tyresövägen och Nynäsvägen är transportleder för farligt gods. Norr om planområdet går kraftledningar.

Trafikökningen till följd av handelsetableringen bedöms vara rimlig med avseende på gatornas utformning och funktion. Den beräknade belastningen visar en godtagbar framkomlighet enligt vanligen använda kriterier för tätort.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: Reviderad planbeskrivning, reviderad plankarta, reviderad genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utställningsutlåtande.

Detaljplanen innehåller säkerhetsbestämmelser och villkor för bygglov för att hantera risker med farligt gods. Utöver detta tecknas avtal med staden och trafikverket om avåkningsskydd före antagande.

Dagvatten från planområdet ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten.

Den ökande andelen trafik är inte i sådan omfattning att övre tröskelvärde för luftkvalitet överskrids

Vid samråd inkom ett tjugotal yttranden. De flesta berörda motsatte sig detaljplanen. Efter samrådet har byggrätten för handel minskat i omfattning och frågor som gestaltning, dagvatten, säkerhet, trafik och buller har bearbetats. En ny gång- och cykelväg har tillkommit.

Under utställningen inkom 20 yttranden, varav en med en protestlista med 534 namn. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskhänsyn, farligt gods, buller, luftmiljö och trafikalstring.

Efter utställningen har plankartan försetts med två nya bestämmelser. Utrymningsväg (m1) och villkor för bygglov (a1). Berörda har godkänt ändringarna. Redaktionella ändringar har gjorts på plankartan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. De bedöms inte vara av allmänt intresse.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Förslaget har anpassats efter stadsbilden och trafiksituationen på platsen. Planförslaget bedöms vara anpassat till befintliga förutsättningar och att konsekvenser för kringboende är acceptabla. Stadsbyggnadskontoret sammanvägda bedömning är att platsen är lämplig för ny bebyggelse.

Utlåtande

Bakgrund

Exploateringsnämnden inkom 2010-02-02 med ansökan om ändring av detaljplan för del av fastigheten Sköndal 2:1, område sydöst om Nynäsvägen/Tyresövägen. Ansökan avsåg en ny handelsetablering.

Den 21 januari 2010 anvisade Exploateringsnämnden mark för handelsändamål inom fastigheten Sköndal 2:1 till Plantagen Sverige AB. Den 17 februari 2011 godkände Exploateringsnämnden markanvisning avseende område för dagligvaruhandel inom del av Sköndal 2:1 till Axfood Sverige AB.



Illustration Tengbom

Tidigare ställningstagande

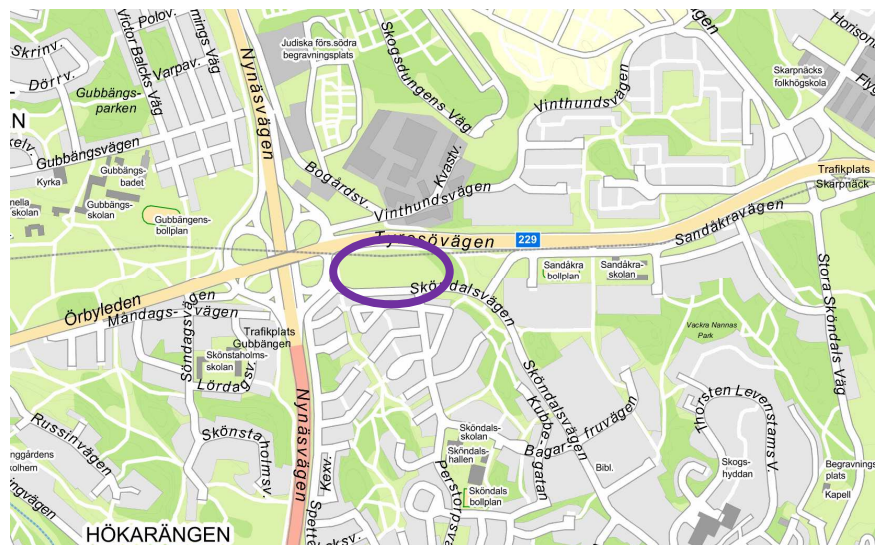
Planförslaget är förenligt med *Promenadstaden-översiktsplan för Stockholm* genom att det ger möjlighet att koppla samman stadens delar och skapar goda etableringsmöjligheter för dagens och morgondagens företag och verksamheter.

Området angränsar till väg 73, Nynäsvägen och väg 229, Tyresövägen som är av riksintresse.

Start-PM behandlades den 18 november 2010 (§17).

Planförslaget sändes ut på samråd mellan den 3 maj 2011 och den 14 juni 2011. Under plansamrådet kom drygt 20 synpunkter in. Samrådet redovisades i SBN den 15 augusti 2013 (§8).

Detaljplanen ställdes ut mellan den 19 mars 2014 och den 16 april 2014. Under utställningen har 20 yttranden inkommit, varav en med en protestlista med 534 namn.



Orienteringskarta

Planförslaget

Området ligger mycket strategiskt för handel. Inom en radie av cirka tre kilometer från Sköndalsavfarten bor omkring 80 000 personer. Planförslaget möjliggör etablering av handel på platsen om ca 7000 kvm byggarea (BYA). Detaljplanen medger två huskroppar, en för Plantagen och en för Axfood. En parkeringsyta förläggs mellan byggnaderna. En mindre teknikbyggnad möjliggörs. Handeln ska möta det utökade behovet av service i takt med att staden förtätas och utvidgas. Vidare syftar planen till att en ny lokal gång- och cykelväg möjliggörs utmed Sköndalsvägen.

Marken i planområdet är idag obebyggd och består till drygt hälften av gräsyta och är i övrigt trädbevuxen, främst av trivialskog. Planområdet bedöms inte ha någon avgörande betydelse för något av stadens habitatnätverk. Lönnallén längs Sköndalsvägen är biotopskyddad enligt miljöbalken. Norr om planområdet går kraftledningar. Området präglas av det vägnät som omgärdar det. Tyresövägen och Nynäsvägen är transportleder för farligt gods.

I den västra delen möjliggörs en byggrätt för 3600 kvm för Plantagen. Byggnaden karaktäriseras av ett växthusliknande tak i glas. För att ge ett mer varierat uttryck består fasaden omväxlande av glas, gröna sandwichelement och träpanel. Mot Tyresövägen planeras utomhusförsäljning delvis under skärmtak. Av säkerhetsskäl ska ett plank uppföras mot Tyresövägen som skydd mot eventuell pölbrand. Planket skall uppföras med minst en tredjedel genomsiktighet för att ge en variation. Utanför planområdet kommer ett avåkningsskydd uppföras.



Vy från Sköndalsvägen. Växthusmotivet knyter an till traditionella växthus.

Illustration Tengbom

I den östra delen planeras en butik för Willys/Axfood. Den utformas efter deras konceptmanual men ska anpassas till platsen genom träpanel och volymsindelning.



Vy från parkeringen. Förhöjt entréparti, partier av trä ger ett varierat uttryck.

Illustration Axfood.

Grönytor inom kvartersmark kommer främst att finnas söder om byggnaderna och parkeringen. Delar av denna yta kommer att planteras med träd, buskar och perenner. Parkeringsytan kompletteras med svackdiken och träd som ger variation samtidigt som de omhändertar dagvatten och förbättrar mikroklimatet.

I samband med den nya bebyggelsen kommer en ny kombinerad gång- och cykelbana att anläggas för att öka framkomligheten, förbättra säkerheten och öka tryggheten. Den kommer att koppla samman Sandåkravägen med Sköndalspåfarten. En genväg från Tyresövägen anläggs för att underlätta framkomligheten för fotgängare och cyklister.

Parkering

Den nya handelsetableringen kommer att få cirka 260 parkeringsplatser inklusive personalparkering. Parkeringen löses med markparkering mellan de två handelsbyggnaderna. Handelsområdet kommer att få ca 100 cykelparkeringsplatser.

Tillgänglighet

Stockholms stads riktlinjer i "Stockholm - en stad för alla" ska följas.

Trafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god i området. Planförslaget möjliggör en ny gång- och cykelväg. Trafikökningen till följd av handelsetableringen bedöms vara rimlig med avseende på gatornas utformning och funktion. Tjugo procent av fordonsrörelser till handelsplatsen trafikerar redan vägnätet. Kapaciteten är tillräcklig för att avveckla köer även under eftermiddagens maxtimme. Den

beräknade belastningen visar en godtagbar framkomlighet enligt vanligen använda kriterier för tätort. Mest trafik får anslutningen från Sköndalsvägen till påfartsramperna till trafikplats Gubbängen. Trafikutredningen har uppdaterats, med trafikmängder från 2013 uppräknade till 2014, sedan utställning. Bedömningen är, densamma som tidigare, att framkomligheten är godtagbar. Uppräkning till 2030 har inte gjorts. Detta är inte praxis i planarbetet. Uppräkning till 2030 bedöms vara osäker eftersom biltrenden är oviss och teknikutvecklingen positiv.

Buller, vibrationer

De befintliga bostadshusen söder om Sköndalsvägen är i dagsläget utsatta för höga trafikbullernivåer från Tyresövägen och Nynäsvägen. Med nya handelsetableringar i planområdet dämpas det bullret något. Den tillkommande trafiken på Sköndalsvägen medför att bullernivåerna efter detaljplanens genomförande inte förändras nämnvärt. De maximala ljudnivåerna på Sköndalsvägen förändras inte. Den nya detaljplanen möjliggör för uppförande av plank för att reducera buller från verksamheten.

Vibrationsproblemen uppstår främst till följd av en svacka i Sköndalsvägen vid korsningen med Perstorpsvägen. Handelsetableringen bedöms ge en marginell ökning av vibrationerna för boende längs Sköndalsvägen. Handelsetableringen medför ca 15-20 tunga transporter per dygn, att jämföra med busstrafiken som idag omfattar ca 320 bussar per dygn genom korsningen. Personbilstrafiken medför ingen ökning av vibrationer. Enligt trafikkontoret finns i nuläget ingen ny anmälan på vibrationsärendet sedan vägen åtgärdades 2013.

Risk

Placeringen av huvudbyggnaden ligger utanför riskområde för farligt gods och strålning. Detaljplanen har reglerats med bestämmelser för plank/pölskydd, villkor för bygglov, placering av luftintag och huvudentré, evakueringsvägar för att det tillgodose till säkerhetsbehovet för byggnationen. Utöver detta tecknas avtal med staden och trafikverket om avåkningsskydd före antagande.

Miljöpåverkan

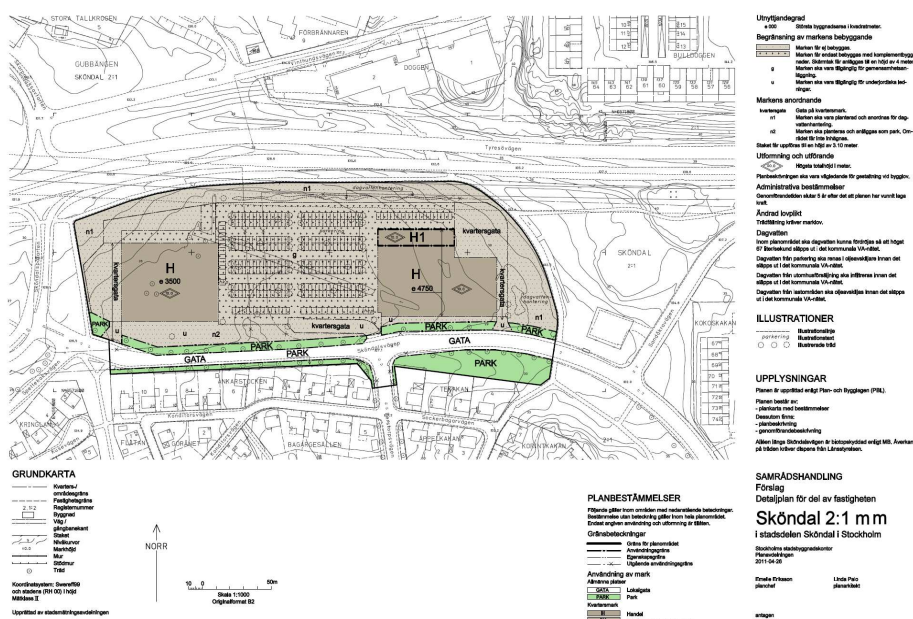
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet och som har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen är främst stadsbild, dagvatten, trafik och säkerhet.

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken som klassas som känslig för mänsklig påverkan. Fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten.

Den ökande andelen trafik är inte i sådan omfattning att övre tröskelvärde för luftkvalitet överskrids

Planområdet bedöms inte ha någon avgörande betydelse för stadens habitatnätverk. Träden i allén längs Sköndalsvägen är biotopskyddade. En eller ett par av de yngre träden kan behöva flyttas eller fällas för att lämna plats för en infart och ny plats för busshållplatsen. Dispens för detta söks hos Länsstyrelsen.

Samråd

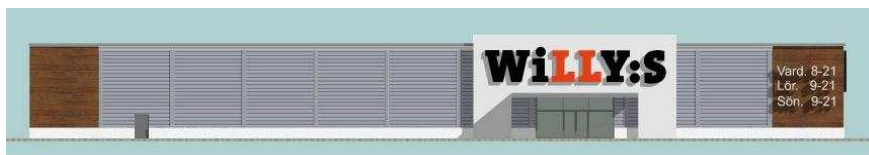


Samrådsförslag. Plankartan.

Planförslaget sändes ut på samråd mellan den 3 maj 2011 och den 14 juni 2011. Samrådsförslaget visades upp i Fyrkanten i Tekniska nämndhuset samt på biblioteket i Farsta. Samrådsmöte hölls i Sköndalsskolans matsal den 18 maj 2011. Under plansamrådet kom drygt 20 synpunkter in. Synpunkterna rörde främst trafiksituationen och till den relaterade frågor som buller och parkering. Flera remissinstanser ifrågasatte om detaljplanen har stöd i översiktsplanen och såg detaljplanen som en bilberoende handelsetablering med bristande hänsyn till miljön. Stockholm Vatten hade synpunkter på den genomförda dagvattenutredningen och Länsstyrelsen hade synpunkter på riskhanteringen. Det kom

även in synpunkter gällande förslagets gestaltning. Stadsmuseet och
skönhetsrådet avstyrkte samrådsförslaget.

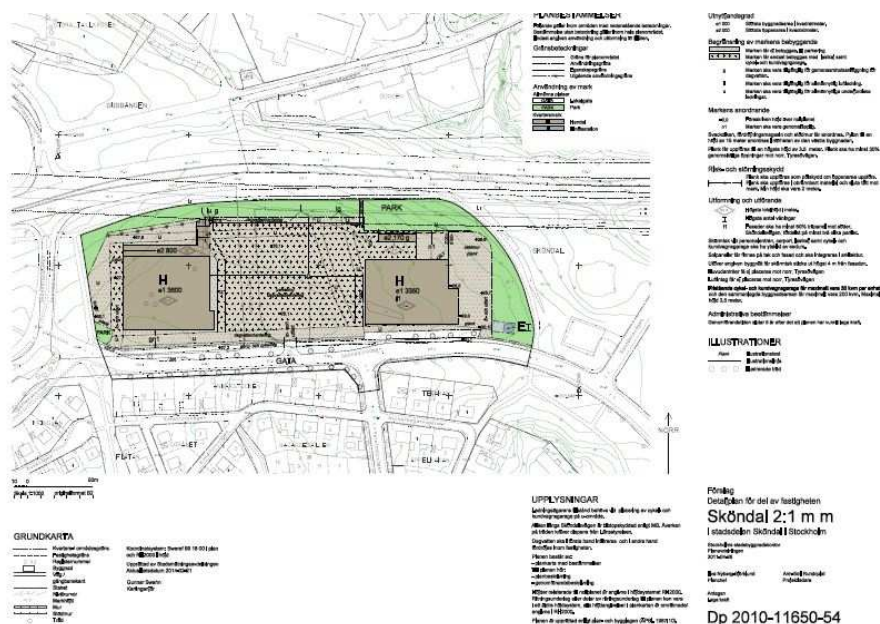
Samrådet redovisades i SBN den 15 augusti 2013 (§8). För en utförligare redovisning, se bilagd samrådsredogörelse.



Samrådsförslag. Elevation Axfood

Efter samrådet har planförslagets bearbetas. För att minska trafikpåverkan i området har handelsetableringen minskats från 8250 BTA till ca 7000 BTA och en minskning av antalet parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser för cyklar har ökat. En ny allmän gång- och cykelväg längs Sköndalsvägen liksom en genväg för gång- och cykeltrafik från Tyresövägen har tillkommit. Anläggningens anslutning till Sköndalsvägen för kunder har studerats. Den har flyttats för att förbättra säkerheten och trafikflödet. Utemiljön och dagvattnet har studerats samfällt. Byggnaderna och plankets gestaltning har bearbetas för att bättre anpassas till platsen och ge uttryck för en variation och anpassa till en lägre skala. Säkerhetsaspekterna ur risksynpunkt har bättre anpassats till förutsättningarna. Kvarteretsmarken har minskat i storlek så att en del parkyta kvarstår i planområdet.

Utställning

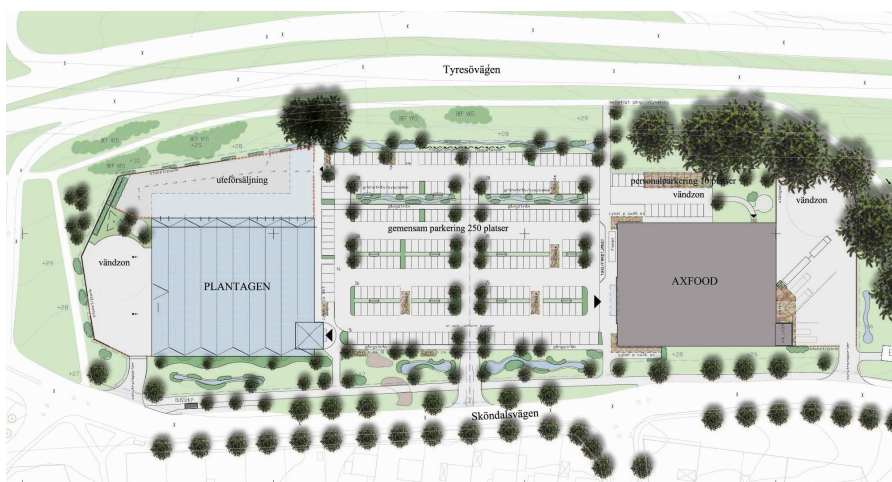


Plankarta utställning

(För en utförligare redovisning se bilagd utställningsutlåtande 2014-06-16)

Detaljplanen ställdes ut mellan den 19 mars 2014 och den 16 april 2014. Under utställningen har 20 yttranden inkommit, varav en med en protestlista med 534 namn. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskhänsyn, farligt gods, buller, luftmiljö och trafikallsträng.

Efter utställningen har plankarta har försetts med två nya bestämmelser. De avser risk- och störningsskydd: utrymningsvägar från försäljningsyta (m1) samt administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges för västra byggnaden förrän plank/pölskydd är uppfört (a1). Dessa ändringar har inte medfört någon ändring av byggrätten och bedöms inte beröra allmänheten. Berörda har godkänt ändringarna. Redaktionella ändringar har gjorts på plankartan genom omdisponering av bestämmelser och ändring av datum. I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivning och genomförandebeskrivning. De bedöms inte vara av allmänt intresse.



Utställningsförslag. Situationsplan över området.

Illustration Tengbom

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som inte tillgodosetts

- Upprättande av miljökonsekvensbeskrivning
- Alternativ placering av handelsetablering
- Nya bullerplank i tomtgräns mot berörda fastigheter
- Bullervall mot Tyresövägen.
- Ingen ökad trafik tillströmning
- Reglerad hastighetsbegränsning till 30 km/h
- Utföra nya trafikmätningar 2014
- Avvakta planförslaget till dess utredning och utbyggnad av trafiksituation med kompletterande leder och avfarter är gjord
- Använda trafikprognos för 2030

- Flytta föreslagen infart av godstransporter till och från handelsetableringen.
- Inte tillåta byggnaderna en höjd på 10 m.
- Kompensering av eventuell ekonomisk skada, värdeminskning
- Framtagande av utredning angående luftföroreningar
- Bibehållande av alla träd och naturmark
- Göra ekosystemtjänstanalys



Vy från Plantagens utomhusförsäljning mot parkering och Willys byggnad.

Illustration Tengbom

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till en ny handelsetablering på platsen. Planområdet ligger i Sköndal i Farsta, intill korsningen Nynäsvägen/Tyresövägen. Området består av ängs- och naturmark som inte bedöms ha någon avgörande betydelse för stadens habitatnätverk. Platsen är starkt bullerstört och utsatt för risker både i form av strålning från en kraftledning och från transporter av farligt gods och är därmed olämpligt för bostadsbebyggelse.

Många synpunkter har inkommit under samråd och utställning som motsätter sig exploatering av området. Många är negativa till befarad ökad trafik och dess konsekvenser i form av buller, vibrationer samt luftföroreningar och ifrågasätter behovet av en handelsetablering. De synpunkter som inkommit beträffande risk på grund av transporter av farligt gods och avåkningsskydd har beaktats.

Efter samrådet minskades ytan för etableringen vilket leder till en mindre trafikallsträng. En del park sparades, ny gång- och cykelväg möjliggjordes, infarten placerades på ny plats för att förbättra trafikflödet och säkerheten. Gestaltningen av byggnaderna och plank har utvecklats. Slutgiltig arkitektonisk utformning och anpassningen till omgivande bebyggelse prövas i bygglovet.

Dagvattenhanteringen har möjliggjorts och planen har reglerat den nya handelsetableringen med säkerhetsåtgärder på grund av det utsatta läget samt med avtal om påkörningsskydd. Fastställda riktvärden för buller kan tillgodoses.

Trafikökningen till följd av handelsetableringen bedöms vara rimlig med avseende på gatornas utformning och funktion. Den beräknade belastningen visar en godtagbar framkomlighet enligt vanligen använda kriterier för tätort.

Bullret dämpas något för de befintliga bostadshusen söder om den nya handelsetableringen. Den nya detaljplanen har möjliggjort för uppförande av plank för att reducera buller från verksamheten.

Transporter till handelsetableringen bedöms ge en marginell ökning av vibrationerna för boende längs Sköndalsvägen. Personbilstrafiken medför ingen ökning av vibrationer.

Boende har uttryckt oro för olägenheter under byggtiden. Byggherren ska enligt plan- och bygglagen (PBL) se till att byggarbeten utförs enligt bestämmelser i lagen och föreskrifter. Vidare ska arbeten planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas enligt PBL och miljöbalken (MB).

Ändringarna i planhandlingar föranleder inte någon förnyad utställning. Berörda har godkänt revidering på plankarta. Övriga ändringar bedöms vara av redaktionell art och bedöms inte ha något allmänt intresse.

Stockholm befinner sig i en intensiv utvecklingsfas i och med att stadens befolkning ökar. Det innebär att staden växer och förändras. Stadsbyggnadskontoret bedömer att lämpliga avvägningar har gjorts i planarbetet mellan det allmänna intresset, för stadens utveckling av service och sammankoppling av stadens delar, och enskilda intressen. Inverkan på de enskilda intressena i planen bedöms inte vara större än vad som skäligen kan tålas i en växande storstadregion.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget följer översiktsplanens strategi, sammankoppling av stadens delar med bättre infrastruktur med fokus på cykel och gående och en ny sammanhängande bebyggelse samt en successiv utveckling av stadsbebyggelsen i hela staden för att möta lokala behov. Förslaget följer även ÖPs intentioner att skapa goda etableringsmöjligheter för dagens och morgondagens företag och verksamheter är tillämpar på området.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att planprocessen har lett till en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Förslaget har anpassats efter stadsbilden och trafiksituationen på platsen. Planförslaget bedöms vara anpassat till befintliga förutsättningar och att konsekvenser för kringboende är acceptabla. Stadsbyggnadskontoret sammanvägda bedömning är att platsen är lämplig för ny bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till ny detaljplan.

SLUT