

# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av fastigheterna Tippen 1, 2, 3, 4 m fl., i stadsdelen Högdalen i Stockholm, Dp 2018-12824



## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Bakgrund .....	3
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	4
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>5</b>
Natur .....	5
Geotekniska förhållanden .....	6
Hydrologiska förhållanden .....	6
Befintlig bebyggelse och stadsbild .....	8
Gator och trafik .....	8
Störningar och risker .....	8
<b>Planförslag .....</b>	<b>8</b>
Ny bebyggelse .....	9
Gator och trafik .....	9
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>9</b>
Behovsbedömning .....	9
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	11
Landskaps- och stadsbild .....	11
Störningar och risker .....	11
Tidplan .....	12
<b>Genomförande .....</b>	<b>13</b>
Organisatoriska frågor .....	13
Verkan på befintliga detaljplaner .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Ekonomiska frågor .....	16
Tekniska frågor .....	16
Genomförandetid .....	16

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Martin Hedlund medverkat.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markförläggning av en kraftledning som ingår i projektet för Stockholms ström. Av plantekniska skäl ingår även marken närmast Kvicksundsvägen.

I detaljplanen ingår att reglera befintlig användning och säkra planerad utveckling av det omgivande industriområdet. Därför regleras användningarna J1 Värmeverk och J2 Avfallshantering.

Planen syftar också till att sätta en korrekt användning för en mindre del av depåområdets norra del som nu regleras som återvinningscentral.

### Bakgrund

Föreliggande planområde ingick tidigare som en del av planförslaget Tippen m m S-Dp 2015-19270. Planförslaget var på samråd 2017-09-19 - 2017-10-31. Då arbetet med planförslaget fått en förskjuten tidplan gjorde stadsbyggnadskontoret bedömningen att bryta ut föreliggande planområde för att projektet Stockholms ström ska kunna hålla uppsatt tidplan. Av plantekniska skäl tas även området närmast Kvicksundsvägen med i den utbrutna delen.

Vid framtagandet av detaljplan Dp 2007-03732, reglerades ett mindre markområde som J2 Gaslager, gastankstation, återvinningscentral [...], trots att området används som en del av depåområdet för tunnelbana. Detta område kommer därför att byta användningsbestämmelse och istället regleras som T1, trafikområde för tunnelbanedepå (...). Förändringen har ingen betydelse för områdets praktiska användning.

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Marken inom planområdet omfattar delar av fastigheterna:

- Tippet 1, ägs av Stockholm exergi.
- Tippet 2, ägs av Stockholms stad, upplåten med tomträtt till Suez recycling AB.
- Tippet 3, ägs av Stockholms stad, i sin helhet upplåten med arrende till Stockholm vatten och avfall AB
- Tippet 4, ägs av Stockholms stad, delvis upplåten med arrende till Stockholm vatten och avfall AB respektive Gasnätet Stockholm AB.
- Blixtljuset 18, ägs av AB Storstockholms lokaltrafik.

I planområdet ingår även del av traktfastigheterna Örby 4:1, ägd av Stockholms stad.

Planområdet omfattar ca 4 800 kvadratmeter.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Stockholms stads gällande översiktsplan redovisas planområdet som mark för verksamhetsområde.

### Detaljplan

Planområdet berör detaljplan Dp 2007-03732 som vann laga kraft 2009-10-23. Genomförandetiden har gått ut.



Dp 2007-03732

För planområdet anges:

- J1 Värmeverk. Sop- och avfallsförbränning och därmed samhörigt ändamål.
- J2 Gaslager, gastankstation, återvinningscentral, förbränningsanläggning, tvätthall och därmed samhörigt ändamål.
- g1 Gemensamhetsanläggning för gata.
- g2 Gemensamhetsanläggning för dagvattendamm.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2016-12-15 om markanvisning för gaslager, gastankstation, återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, tvätthall och därmed samhörigt ändamål, inom gällande detaljplan, inom fastigheterna Tippen 3 och del av Örby 4:1 till Stockholm vatten och avfall. Markanvisningsavtal träffades 2017-04-27.

#### Start-PM

Den 23 mars 2017 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att påbörja detaljplan för Tippen mm Dnr 2015-19270.

#### Riksintressen

Länsstyrelsen i Stockholms län har i olika sammanhang framfört att Energimyndigheten bör peka ut stamnätet för eldistribution som riksintresse för energidistributionen. I avsaknad av ett sådant beslut har länsstyrelsen gjort bedömningen att stamnätet för elförsörjning med 400 kV och 220 kV ledningar/kablar inklusive transformatorstationer är av riksintresse.

### Förutsättningar

#### Natur

Planområdets västra del består av mark planlagd för industriändamål och därmed ämnad att bli hårdgjord. Eftersom Dp 2007-03732 inte är genomförd i dessa delar finns där gräsbevuxen mark med mindre buskage. Marken lutar kraftigt mot norr. Vid Kvicksundsvägen är marken hårdgjord.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden



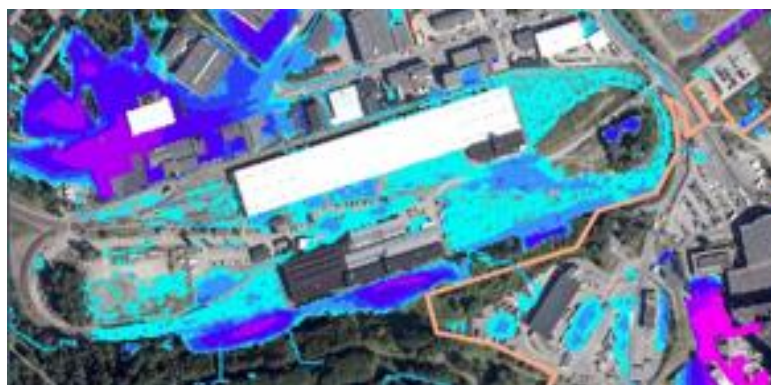
Karta över jordarterna i närområdet. De röda områdena representerar berg i dagen, de gula lera och de gråstreckade fyllnadsmassor. (Sweco)

Det aktuella planområdet består till största delen av fyllnadsmassor och är starkt kuperad.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Utredningar i samband med framtagandet av samrådsförslaget för Tippetippen m m S-Dp 2015-19270 visar att föreliggande planområde inte riskeras att översvämmas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

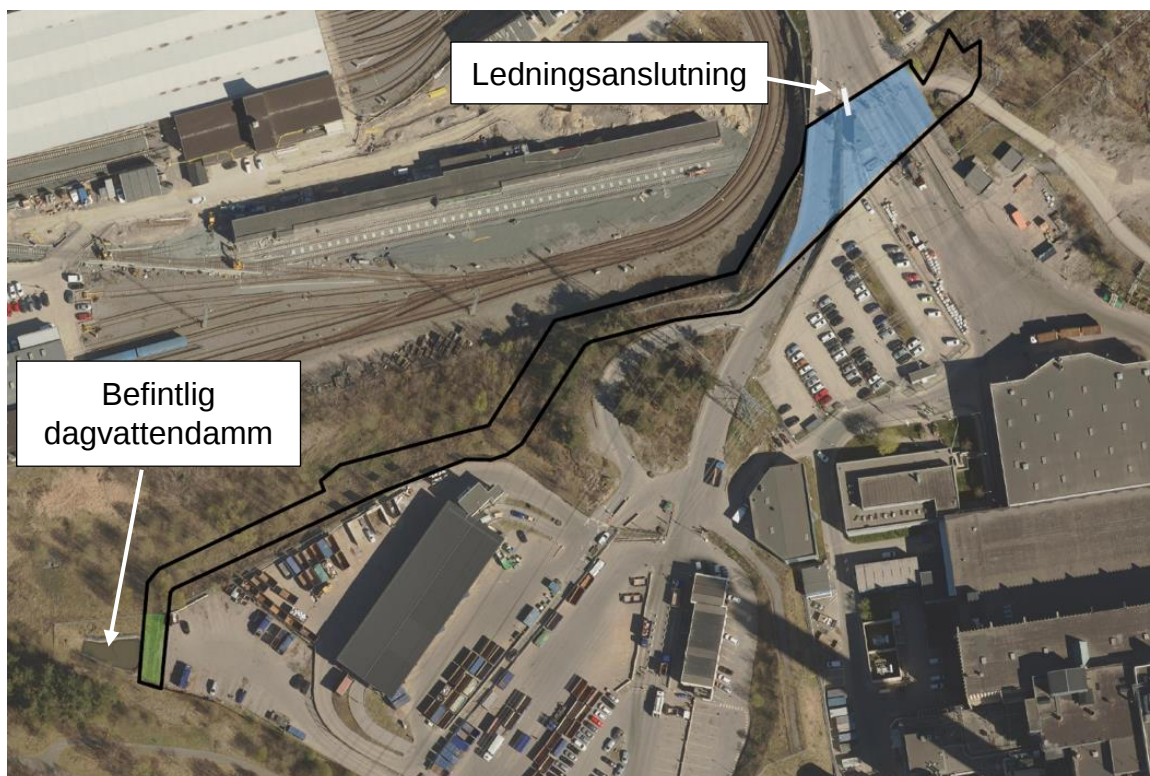


Karta över befintlig översvämningsituation vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Beige linje markerar planområde för Tippetippen m m S-Dp 2015-19270

Dagvattensituation och miljö kvalitetsnormer för vatten  
Planområdet ingår i det naturliga avrinningsområdet för Magelungen, vilket innebär att vattnet infiltrerar och avrinner mot sjön i den delen av planområdet som inte är hårdgjort. Vid Kvicksundsvägen finns en koppling till ledningsnätet. Via ledning når dagvattnet så småningom Fiskarfjärden under delar



av året och Himmerfjärden under andra delar. Det område som avvattnas mot dagvattendammen på Stockholm vatten och avfalls fastighet Tippen 3, infiltrerar via en stenkista i naturmarken för att till slut nå Magelungen.



Karta över ungefärliga placeringar av anslutning till dagvattenledning samt befintlig dagvattendamm. Blåmarkerat område visar ungefärligt avrinningsområde inom planområdet mot dagvattenledningen i Kvicksundsvägen och grönt område visar ungefärlig del av planområdet som avleds mot befintlig dagvattendamm. I övrigt infiltrerar vattnet inom planområdet.

Enligt VISS, februari 2019, har Magelungen (SE657041-163174) otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Mälaren - Fiskarfjärden (SE657865-161900) har enligt VISS, februari 2019, god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Himmerfjärden (SE590000-174400) har enligt VISS, februari 2019, måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

För alla tre ytvattenförekomster gäller att miljö kvalitetsnormerna god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus ska vara uppnådda 2027.

### Befintlig bebyggelse och stadsbild

Planområdet ligger i ett område med utpräglad industrikaraktär.



*Högdalens industriområde avgränsas i söder av Högdalstopparna (till höger i bild). Trafikförvaltningens tunnelbanedepå utgör en stor volym. (Stockholms stad)*

### Gator och trafik

Industriområdet nås via Kvicksundsvägen och Selaövägen. Transporterna till och från området utgörs i huvudsak av tunga transporter. Viss privat biltrafik går till återvinningscentralerna i området.

### Störningar och risker

#### Elektromagnetiska fält

Inom det aktuella detaljplaneområdet alstras magnetfält från befintliga luftburna kraftledningar.

#### Förorenad mark

Kvarteret Tippen ligger mellan de tre Högdalstopparna som är en avslutad deponi. Marken kan därför antas innehålla markföroreningar. Föroreningarna är heterogena och varierar beroende på vad som deponerats på platsen. Föroreningar kan också ha tillförts av befintlig verksamhet inom det omgivande industriområdet. Det berörda området bedöms på grund av sin industrikaraktär utgöra mindre känslig markanvändning.

### Planförslag

Den luftburna kraftledning som löper genom industriområdets västra del kommer att rivas och ersättas av en markkabel. Den ägs av Svenska kraftnät och ingår i projektet Stockholms ström. Kabeln går i naturmark väster om planområdet, invid en dagvattendamm och sedan söder om fastigheten Blixtljuset fram till Ellevios ställverk på fastigheten Fotocellen 10.



I detaljplanen ingår att reglera befintlig användning och säkra planerad utveckling av det omgivande industriområdet. Därför regleras användningarna:

- J1 Värmeverk. Sop- och avfallsförbränning och därmed samhörigt ändamål.
- J2 Avfallshantering, återvinningscentral och därmed samhörigt ändamål.
- T1 Trafikområde för tunnelbanedepå med spår och tillhörande anläggningar.

Planen kommer därtill att möjliggöra gemensamhetsanläggning för en gemensam in- och utfart. Vidare regleras utrymme för underjordiska ledningar, både kraftledningen och andra som passerar området.

### **Ny bebyggelse**

På J1 möjliggörs byggrätt vid Kvicksundsvägen. Inom område reglerat med b1 tillåts byggnad, våg eller annan överbyggnad bara om uppförande kan ske utan men för allmännyttiga, underjordiska ledningar.

### **Gator och trafik**

Gatunät och biltrafik

Detaljplanen påverkar inte befintligt gatunät.

Omgivande miljö, park, gaturum

Planen innebär att den luftburna kraftledning som idag löper genom naturmarken markförläggs.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte område av nationell, gemenskaps- 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 planbeskrivningen.

Detaljplanen ingick tidigare i detaljplanen för kvarteret Tippen m m S-Dp 2015-19270. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att den detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Ingen av de faktorer som orsakar betydande miljöpåverkan bedömer stadsbyggnadskontoret återfinns i området som regleras i föreliggande plan.

### **Markföroreningar**

Eftersom hela planområdet, förutom den del som regleras T1, tidigare ingick i planförslaget Tippen m m S-Dp 2015-19270 omfattas hanteringen av markföroreningar av den miljökonsekvensbeskrivning som hör till planförslaget och de skyddsåtgärder som beskrivs där:

- Markingrepp i riskområdet och återanvändning av förorenade massor bör betraktas som efterbehandling och anmälas till tillsynsmyndigheten.
- Följ gällande riktlinjer för förorenad mark vid exploatering eller schaktning inom deponiområdet, och utgå från att marken kan vara förorenad (exempelvis miljöteknisk markundersökning, riskbedömning, skyddsbehov, bedömning inför hantering av massor, hantering av borttransport av förorenade massor).
- Överskottsmassor med högre föroreningsinnehåll kan behöva omhändertas eller behandlas vid en extern anläggning. Vid varje enskilt fall av återanvändning måste en riskbedömning göras.
- Uppförande av nya anläggningar för infiltration av dagvatten och dylikt bör inte tillåtas inom deponiområdet.

Förutsatt att dessa åtgärder är vidtagna beskrivs konsekvenserna nedan.

Spridning och exponering av markföroreningar bedöms kunna ske i samband med markingrepp. Riskerna bedöms generellt vara små förutsatt att undersökningar görs och skyddsåtgärder vidtas.

Svenska kraftnät planerar att frakta bort de schaktmassor som uppstår vid markförläggningen av kabeln. Schaktet kommer

sedan att fyllas igen med nya rena massor. Det innebär att mängden föroreningar inom området kommer att minska. Störst risk för att sprida föroreningar som idag finns i marken är under byggtiden.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen, men via dagvattennätet avleds också vatten till Mälaren – Fiskarfjärden och Himmerfjärden, för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Marken där kabeln dras kan hårdgöras, vilket redan tillåts i tidigare detaljplan, Dp 2007-03732. Genomförandet av planen kräver dock inte att marken hårdgörs. Markförläggningen av kabeln innebär bara en marginell förändring av dagvattensituationen i jämförelse med dagens situation. Föreliggande planområde är en mindre del i en större omvandling av Tippenområdet. I samband med det fortsatta arbetet för Tippen m m S-Dp 2015-19270 kommer dagvattensituationen att ses över som en helhet.

Slutsatsen är att sett i sitt sammanhang så bedöms planens genomförande inte att leda till försämrade möjligheter för recipienterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

### **Landskaps- och stadsbild**

Områdets industrikaraktär påverkas inte av detta planförslag.

När kraftledningen markförläggs kommer den inte längre synligt att korsa naturområdet väster om planområdet. Detta bidrar positivt till områdets karaktär av naturmark.

### **Störningar och risker**

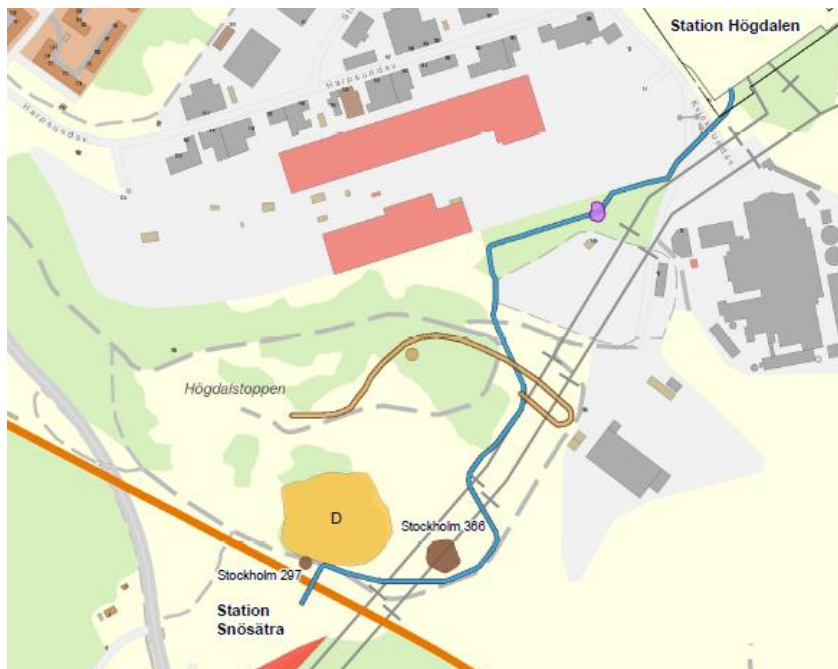
#### **Elektromagnetiska fält**

Planförslaget innebär att luftledningen rivs och ersätts med en ny markförlagd 400 kV-ledning. Den nya ledningen kommer att ge upphov till magnetfält, framförallt rakt ovanför kabelschaktet. I jämförelse med en luftburen ledning kommer dock magnetfältets utbredning minska markant. Magnetfältet avtar snabbt med avståndet och vid fem meters avstånd kommer magnetfältet att uppgå till 0,4 µT, vilket är det värde som Stockholms stad rekommenderar vid nybyggnation. Planens u-område där byggnad inte får uppföras är ca 10 meter brett.

### Naturmiljö

För den luftburna ledningen genom naturmarken, sydväst om planområdet, finns en kraftledningsgata som hålls öppen. I kraftledningsgatan finns fuktängsliknande naturmark. Miljön kan vara en attraktiv miljö för fjärilar. Kraftledningsgatan kommer även efter markförläggningen att hållas öppen för att säkra åtkomsten till kabeln och för att säkerställa att till exempel rötter inte stör kabelns funktion. Ledningsgatan för en markförlagd kabel är något smalare än en för en luftburen ledning. Förändringen bedöms dock bli liten för biotopen som helhet.

För att få ledningskonssession måste en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram. MKB:n för aktuell ledningsdragning innehåller en naturinventering av området där kabeln ska grävas ner. Inventeringen visar att kabelsträckan inte kommer att beröra några områden men högre naturvärden. På ett ställe kommer kabeln att gå igenom ett mindre område med liljekonvaljer. Åtgärder kommer att vidtas för att dessa ska kunna fortsätta växa inom området. Sammantaget bedöms påverkan på naturområdet bli liten.



Skiss över kabelsträckningen genom området. Gult område markerat med D klassas som område med påtagliga naturvärden. Det lilla lila området söder om Högdaldepån betecknar område med liljekonvaljer.

### Tidplan

Granskning i december 2018 – januari 2019

Antagande i stadsbyggnadsnämnden i mars 2019

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta de exploateringsavtal som krävs för att genomföra planen.

Verksamhetsutövarna ansvarar för genomförandet av planen inom kvartersmark. Respektive verksamhet svarar för att erforderliga tillstånd enligt miljöbalken söks.

Verksamhetsutövarna svarar för markarbeten samt masshantering inom kvartersmark.

Verksamhetsutövarna bekostar också hanteringen av markföroreningar som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanen.

#### Avtal

Exploateringsnämnden beslutade 2016-12-15 om markanvisning för gaslager, gastankstation, återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, tvätthall och därmed samhörigt ändamål, inom gällande detaljplan, inom fastigheterna Tippen 3 och del av Örby 4:1 till Stockholm vatten och avfall. Markanvisningsavtal träffades 2017-04-27.

Inför omläggning av ledningar skrivs avtal mellan berörda verksamhetsutövare och ledningsbolag.

Markområden kommer antingen att upplåtas med ledningsrätt eller tomträtt.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplan 2007-03732 upphör helt att gälla i de delar som är belägna inom planområdet.



## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och ägoförhållanden

Marken inom planområdet omfattar delar av fastigheterna:

- Tippen 1, ägs av Stockholm exergi
- Tippen 2, ägs av Stockholms stad, upplåten med tomträtt till Suez Recycling AB
- Tippen 3, ägs av Stockholms stad, i sin helhet upplåten med arrende till Stockholm Vatten och Avfall AB
- Tippen 4, ägs av Stockholms stad, delvis upplåten med arrende till Stockholm Vatten och Avfall AB respektive Gasnätet Stockholm AB.
- Blixtljuset 18, ägs av AB Storstockholms lokaltrafik
- Örby 4:1, ägs av Stockholms stad

### Användning av mark

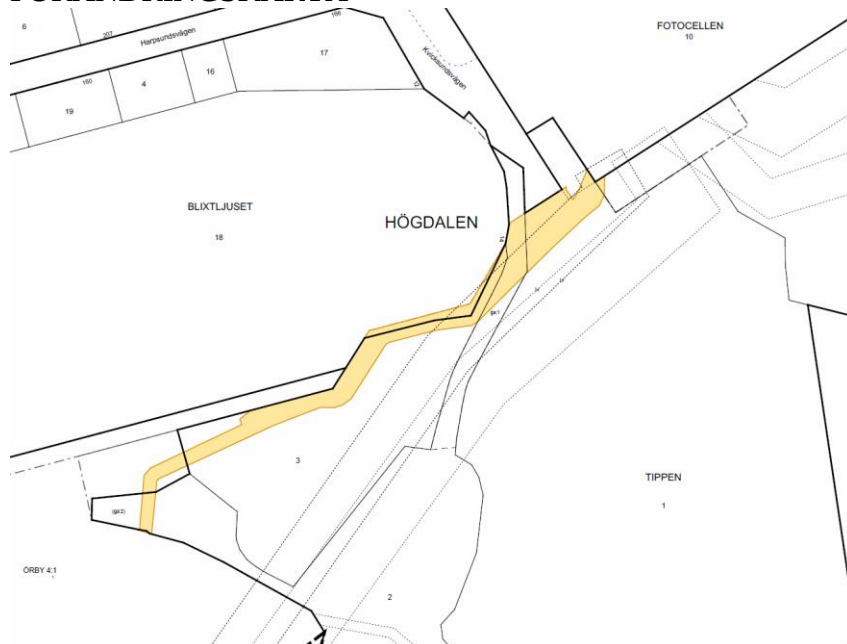
Planförslaget redovisar användningen av kvartersmark.

Planförslaget möjliggör värmeverk, avfallshantering samt tunnelbanedepå med spår.

### Fastighetsbildning

Område utlagt som T1 (tunnelbanedepå med spår) i planförslaget angränsar till område utlagt som T1 (trafikområde för spårtrafik) i gällande angränsande detaljplan. Område utlagt som J1 (värmeverk) och J2 (avfallshantering) angränsar till områden utlagda som J1 (värmeverk) och J2 (gaslager, gastankstation, återvinningscentral mm) i angränsande gällande detaljplan. Kvartersmarken i planförslaget kan tillsammans med kvartersmark i angränsande gällande detaljplaner utgöra en eller flera separata fastigheter. Prövning av fastigheters lämplighet avseende utformning provas i lantmäteriförrättning.

## FÖRÄNDRINGSKARTA



*Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet. Ljusbrunt område betecknar kvartersmark som fortsätter vara kvartersmark.*

### Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet är två gemensamhetsanläggningar lokaliserade.

Tippen ga:1 avser en gemensam in- och utfartsväg för Tippen 1, Tippen 2 och Tippen 3. Markreservat för gemensam in- och utfartsväg har avsatts (g1). Tippen ga:1 fortsätter att gälla oförändrat och har fortsatt planstöd.

Tippen ga:2 avser en gemensam dagvattendamm inklusive ledningssystem för dagvatten samt ett industristängsel för Tippen 2 och Tippen 3. Dagvattendammen och det industristängsel som ingår i Tippen ga:2 påverkas inte av planen. Ledningssystemet för dagvattendammen korsar markreservatet för Svenska kraftnäts markkabel (u i plankartan). Svenska kraftnäts kabelstråk avses förläggas över Tippen ga:2s ledningssystem. Markreservat för gemensamt ledningssystem för dagvattendammen har inte avsatts i planen och därmed har befintlig gemensamhetsanläggning inte fortsatt planstöd inom planområdet. Tippen ga:2 fortsätter att gälla oförändrat. För att ändra eller upphäva gemensamhetsanläggningen krävs omprövning vid lantmäteriförrättning. Överenskommelse mellan parterna krävs för att säkerställa samordning mellan nytt ledningsstråk och befintlig gemensamhetsanläggning.

**Ledningsrätter och servitut**

Inom planområdet finns flera rättigheter lokaliserade.

Till förmån för Svenska kraftnäts luftledningar för starkström och tele inom planområdet finns ledningsrätt inrättad, akt 0127-95/35.2. Planförslaget möjliggör att dessa luftledningar för starkström och tele kan markförläggas inom planområdet. Nya markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u och u1 på plankartan). Rätten för de nya underjordiska ledningarna kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt. Svenska kraftnäts befintliga luftledningar har inte fortsatt planstöd och ledningsrätterna avses upphävas inom planområdet när ledningarna grävts ner. Ledningsrätterna fortsätter dock gälla oförändrat fram tills dess att de omprövas i en lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt för starkström, akt 0180K-2000-11407.1, till förmån för Svenska Kraftnäts luftledningar, har inte planstöd men fortsätter gälla oförändrat fram tills dess att de omprövas i en lantmäteriförrättning.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u och u1) finns redovisade på plankartan.

**Ekonomiska frågor**

Verksamhetsutövarna bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Verksamhetsutövarna bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Vatten och avlopp, el och tele m.m.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Ersättning vid markförvärv eller försäljning

Verksamhetsutövarna bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

Ledningshavare ansöker om och bekostar ledningsförrättning.

**Tekniska frågor**

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds delvis till det befintliga ledningsnätet.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.