



Germund Larsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 21
germund.larsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-04-10

Detaljplan för fastigheten Tippen 1 m fl inom stadsdelarna Högdalen och Fagersjö. Remiss.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheten Tippen 1 i stadsdelarna Högdalen och Fagersjö, S-Dp 2007-03732-54

Krister Schultz

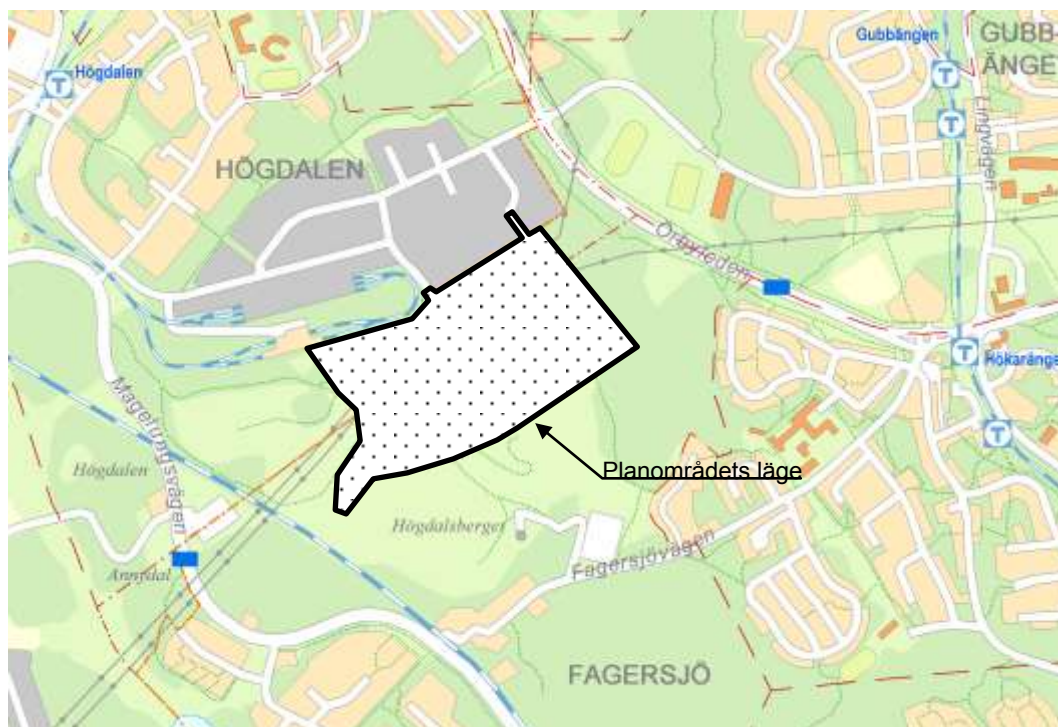
Gunnar Jensen

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att säkerställa fortsatt utveckling av sopförbrännings- och återvinningsverksamheten i Högdalens industriområde. Förslaget innebär att tillfälliga, pågående verksamheter bekräftas i plan, att delar av Högdalstopparna kan exploateras för ytterligare återvinningsverksamhet, att en tankstation för fordonsgas kan uppföras och att delar av Hökarängstoppen i linje med planerna för Högdalstopparnas rekreativsområde säkerställs som park och Gökdalens våtmark som naturområde.

Stadsbyggnadsnämnden översände 8 februari ett detaljplaneförslag för ny industrimark inom i stadsdelarna Högdalen och Fagersjö på remiss. Remissen ska besvaras senast den 20 mars. Kontoret har dock begärt anstånd till efter exploateringsnämnden 10 april.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet sommaren 2007.



Nulägesbeskrivning

Det aktuella området ligger i den södra delen av Högdalens industriområde, strax norr om Högdalstopparna. Omgivningen är starkt kuperad, genomkorsad av kraftledningar och mestadels glest bevuxen. Högdalstopparna, som är konstgjorda, uppfördes under 1960-1990-talen, varför någon större vegetation ännu inte hunnit etablera sig.



Norr om och delvis insprängt i SITA:s område finns Vantörs Återvinningscentral (ÅVC). Trafikkontorets avfallsavdelning, som driver verksamheten, arrenderar 6750 kvm av staden till 2007-12-31 och ca 3500 kvm av SITA. Återvinningscentralen lider av brist på plats. Marken är svår att utvidga – norrut sluttar det brant nedåt och åt söder och öster finns SITA:s anläggning. Åt söder finns Högdalstopparnas rekreatiomsområde med en anläggning för discgolf/frisbeegolf.

På fastigheten Tippen 1 i planområdets centrala del finns Hödalenverket, som ägs och drivs av Fortum Värme (AB Fortum Värme Samägt med Stockholms stad). Hödalenverket är en central anläggning för Storstockholms försörjning av



fjärrvärme. Här förbränns varje år omkring 600 000 ton bränsle, delvis från återvinningscentralen och SITA:s anläggning. Man har tillstånd att bränna ytterligare 100 000 ton och på sikt finns ett behov av att bygga om och ut anläggningen. Tippen 1 ägs av Fortum Värme och är planlagd för industriändamål (Värmeverk, Sop- och avfallsförbränning).

Fjärrvärmeverket, SITA:s anläggning och återvinningscentralen trafikförsörjs via Kvicksundsvägen. All bränsleförsörjning till fjärrvärmeverket sker med lastbil, varför trafikflödet tidvis är hårt. Själva korsningspunkten mellan Fjärrvärmeverkets och SITA:s/ÅVC:ns gemensamma infart är dessutom skymd och det gång- och cykelstråk som löper mellan Högdalen och Hökarängen ansluter i den mest kritiska punkten.

Mellan Fjärrvärmeverket och SITA:s anläggning löper inom planområdet en väg på en smal åsrygg upp till Hökarängstoppen. Vägen behövs som räddningsväg och för parkskötseländamål. Marken är planlagd som park.

I planområdets östra del, på Hökarängstoppens norrsluttning, finns ett mestadels gräsbevuxet naturområde. Marken är tämligen influerad av den närliggande industrianvändningen och området närmast fjärrvärmeverket och har inget större rekreativt värde. Norr därom finns Gökdalens våtmark och ett småkuperat naturområde genomkorsat av kraftledningsgator.

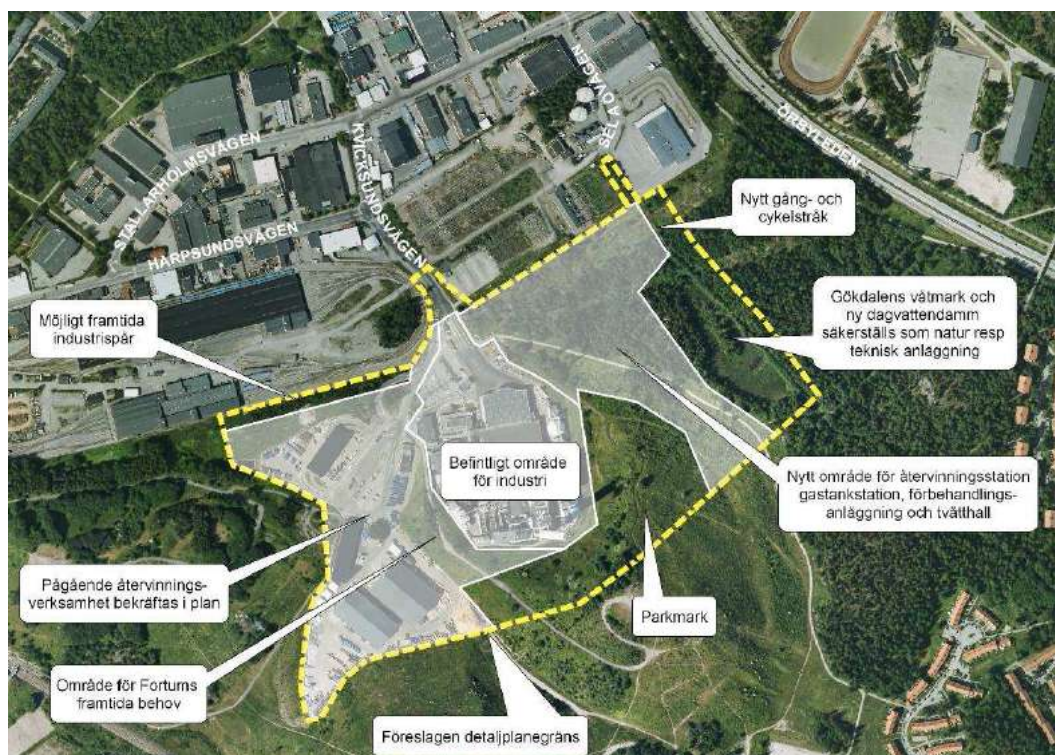
Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har tidigare inte fattat beslut i ärendet.
Stadsbyggnadsnämnden fattade 14 juni 2007 beslut om planläggning.

Förslag till ny detaljplan

Förslaget syftar till att bekräfta pågående markanvändning och att säkerställa fortsatt utveckling av verksamheterna med en utvidgning av industriområdet. Det innebär också att delar av Hökarängstoppen säkerställs som park och Gökdalen som naturområde.

Planområdet kan delas in i tre huvuddelar. Längst i väster finns återvinningscentralen och SITA:s återvinningsanläggning. Enligt planförslaget slås användningen fast och marken planläggs för industriändamål (Förbehandlingsanläggning, tvätthall, återvinningscentral och gastankstation). I den centrala delen av planområdet finns Högdalsverket. Den östra delen, som består av naturmark, planläggs delvis för samma ändamål som den västra delen (se ovan) och exploateras. Delvis bekräftas den som naturmark och våtmark.



Föreslagen ny markanvändning (bild från planförslagets planbeskrivning)

Planförslaget gör det möjligt att förlägga delar av SITA:s och stadens återvinningsverksamhet till planområdets östra del, tillsammans ca 15 000 kvm. För SITA:s del handlar det om ett område för containeruppställning, en verksamhet som kan förläggas under de kraftledningar som finns i området. På grund av kommande krav gällande hantering av matavfall har Trafikkontorets avfallsavdelning visat intresse för att bygga en anläggning för rengöring av sopbilar och förbehandling av matavfall inom området.

Nordost om Högdalsverket har AGA gas AB (AGA) ansökt om markanvisning för att uppföra en tankstation för biogas. Anläggningen är avsedd att förse sopbilar och andra tunga fordon som trafikerar Högdalenverket med drivmedel. AGA:s ansökan omfattar ca 5000 kvm, men det har senare framkommit större markanspråk, ca 6700 kvm. Det är viktigt att planen gör det möjligt att uppföra tankstationen, men anläggningens storlek måste vägas mot övriga anspråk inom planområdet. Man vill uppföra gastankstationen så snart som möjligt. Kontoret avser under våren återkomma till nämnden och föreslå att marken upplåts till AGA med ett längre arrende.



Gång- och cykelstråket som sammanbinder Hökarängen med Högdalen ligger inom det område som tas i anspråk för industriändamål. Det leds dock om till den östra sidan av Gökdalens våtmark och ansluter till Selaövägens vändplan, vilket är en trafiksäkerhetsmässigt bättre lösning.

Även Fortum Värme har signalerat ett behov av mera mark. Planförslaget innebär att fjärrvärmeverkets nuvarande mark bekräftas som industrimark (Värmeverk. Sop- och avfallsförbränning och därmed samhörigt ändamål). Dessutom planläggs marken där vägen till Hökarängstoppen finns för industriändamål. Marken kan på sikt utnyttjas för en expansion av fjärrvärmeverket. Kontoret anser att detta är en bra lösning. Det är lämpligare att vägen flyttas till Hökarängssidan av toppen, där marken har mera av en parkkaraktär. Sannolikt ligger ianspråkstagandet av marken några år bort, varför vägen tills vidare kan ligga kvar.

De skisser på en framtida om- och/eller utbyggnad av Fjärrvärmeverket som Fortum Värme presenterat innebär att de gör anspråk på en mindre del av den mark som idag arrenderas av SITA. Denna mark föreslås arrenderas ut till SITA med en kortare arrendetid, tills Fortum kan ta marken i anspråk. De delar av återvinningscentralen som arrenderas av SITA och som Trafikkontorets avfallsavdelning arrenderar i andra hand, bryts ut ur SITA:s arrende och arrenderas fortsättningsvis direkt av Trafikkontorets avfallsavdelning. För resterande del av SITA:s område avser kontoret återkomma till nämnden under våren med förslag till tomträttsupplåtelse till SITA.

I planområdets nordvästra del finns ett smalt område som är planlagt för "Järnvägstrafik, industrispår. Tillfällig användning för gång- och cykeltrafik under 5 år". Fortum Värme har uttryckt en vilja att i framtiden kunna bränsleförsörja Högdalsverket via järnväg. Nynäsbanan löper sydväst om planområdet, och en anslutning av ett industrispår kan vara möjlig. En utvidgning av SL:s Högdalsdepå, som ligger omedelbart norr om det aktuella området, har tidigare diskuterats och kan bli aktuell igen.

Den tillfälliga användningen för gång- och cykeltrafik härrör från en vilja att åstadkomma ett gångstråk runt Högdalstopparna. Anslutningen är dock besvärlig att anlägga på grund av den kuperade terrängen och mynnar den i den trafikfarliga infarten till återvinningsanläggningarna. Dessutom ligger infarten på kvartermark utan säkerställd rätt för allmänheten att passera, varför passagen riskerar att bli till en återvändsgränd.

Förslaget innebär att en mindre del av fastigheten Fotocellen 10 överförs dels till gatumark invid Kvicksundsvägens vändplan och dels till den nya kvartersmarken invid Selaövägens vändplan. Dessa två punkter utgör möjliga kopplingar mellan den tillkommande industrimarken i öster och det allmänna gatunätet. Fotocellen 10 ägs av staden men upplåts med tomträtt till Fortum Distribution.

-Miljökonsekvenser

Förslaget innebär att park- och naturmark exploateras som industriområde. Det innebär också att ej planlagd mark blir naturmark. Den park- och naturmark som exploateras består till största delen av gammal, övertäckt soptipp eller mark som genomkorsas av kraftledning.

Etablering av återvinningsverksamhet strax intill Gökdalens våtmark kan innebära negativa konsekvenser för det växt- och djurliv som finns där. Det är viktigt att industrimarken avskiljs från natur- och parkmarken på ett tydligt och effektivt sätt.

I ett helhetsperspektiv måste den växande återvinningsverksamhet och nya biogastankstation som planen möjliggör sägas vara positivt för miljön.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för den grönyta som tas i anspråk kommer att ske genom förbättring av kvaliteten på och/eller tillgängligheten till omkringliggande park- och grönytor. Vilka åtgärder som är lämpliga kommer att utredas under våren.

-Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter i projektet består av avgäldsunderlaget för den industrimark som upplåts med tomträtt till SITA. Kontoret återkommer med en mera definierad redovisning av detta senare under våren i samband med markanvisningen. Projektet kommer dock att generera ett överskott till staden.

Stadens intäkter i form av arrendeavgifter beräknas endast förändras i mindre utsträckning till följd av projektet.

Staden får genom projektet utgifter främst för ombyggnationen av Kvicksundsvägens vändplan, flytt av gångstråket mellan Högdalen och Hökarängen, byggande av en ny väg till Hökarängstoppen samt kompensation för ianspråktagen grönmärk i planområdets östra del. En mera detaljerad redovisning av utgifterna kommer att ske i samband med markanvisningen, då bilden kommer att vara klarare. Utgifterna bedöms dock inte bli större än att investerings- och genomförandebeslut kan tas av kontoret med delegation.



Högdalstopparna består av fyllnadsmaterial. Nyetableringarna i den östra delen av planområdet kräver schaktning. Sannolikt innehåller dock inte denna del av Hökarängstoppen förorenat material som kräver någon särskild hantering. Utredning av detta pågår och resultatet beräknas vara klart under våren.

Projektet beräknas inte medföra några nämnvärda förändringar av stadens driftskostnader.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon större påverkan på barn. Den parkmark som tas i anspråk har sannolikt litet rekreativt värde för barn.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet är positivt för näringslivet, dels direkt genom de arbetstillfällen som skapas inom området och när anläggningarna byggs, men också indirekt genom de verksamheter som är beroende av att återvinningsverksamheten och avfalls-hanteringen fungerar tillfredsställande.

-Genomförande

AGA har uttryckt en vilja att anlägga gastankstationen så snart som möjligt och bör kunna byggstarta efter sommaren. Angöringsvägen via Selaövägens vändplan byggs i samband med detta. SITA kan ges ett arrende för containeruppställning i planområdets östra del omgående. Tidsplanen för byggande av förbehandlings-anläggning och tvättanläggning är ännu osäker. Gång- och cykelvägen mellan Högdalen och Hökarängen flyttas i samband med anläggandet av gastankstationen.

Ombyggnationen av Kvicksundsvägens vändplan bör prioriteras av trafik-säkerhetsskäl och kommer sannolikt att genomföras inom ett par år. Den måste dock samordnas med Fortum och SITA med tanke på försörjningen av de båda anläggningarna.

Utvidgningen av Fjärrvärmeverket kommer sannolikt att ske om 3-10 år.

-Preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret gör i planförslaget bedömningen att detaljplanen kommer antas i juni i år.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med markanvisning till SITA och AGA senare under våren.

Exploateringskontorets förslag till beslut

De olika anspråken från Trafikkontorets avfallsavdelning, AGA och SITA måste klargöras ytterligare och vägas mot varandra innan planen kan antas.

Utformningen av industrimarkens avslut mot parken och våtmarken bör också utredas. Det är viktigt att inte återvunnet material sprider sig över våtmarken och parken, utan stannar kvar inom industriområdet.

Den i planförslaget angivna tillfälliga användningen som gångstråk i den norra delen av planförslaget, mellan SL:s Högdalsdepå och SITA/återvinningscentralen bör strykas ur det slutliga planförslaget. En utvidgning av SL:s Högdalsdepå i denna zon har diskuterats och planbestämmelsen måste formuleras så den möjliggör detta.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut