



Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-03-19

Detaljplan för del av Örby 4:1 vid kv Stillbilden i Högdalen för blandningsstation till stadsgasnätet m.m.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för del av Örby 4:1 vid kv Stillbilden i Högdalen för att möjliggöra en blandningsstation för stadsgas.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stockholm Gas AB har sökt markanvisning för en blandningsstation för stadsgasnätet. Den behövs som komplement till blandningsstationen i Mårtensdal för att säkra stadsgasnätet från driftsstörningar.

Vid Stallarholmsvägen nära utfarten från Högdalens industriområde finns ett obebyggt skogsparti som bedöms möjlig att planlägga som industrimark. I dag anger detaljplanen parkmark.

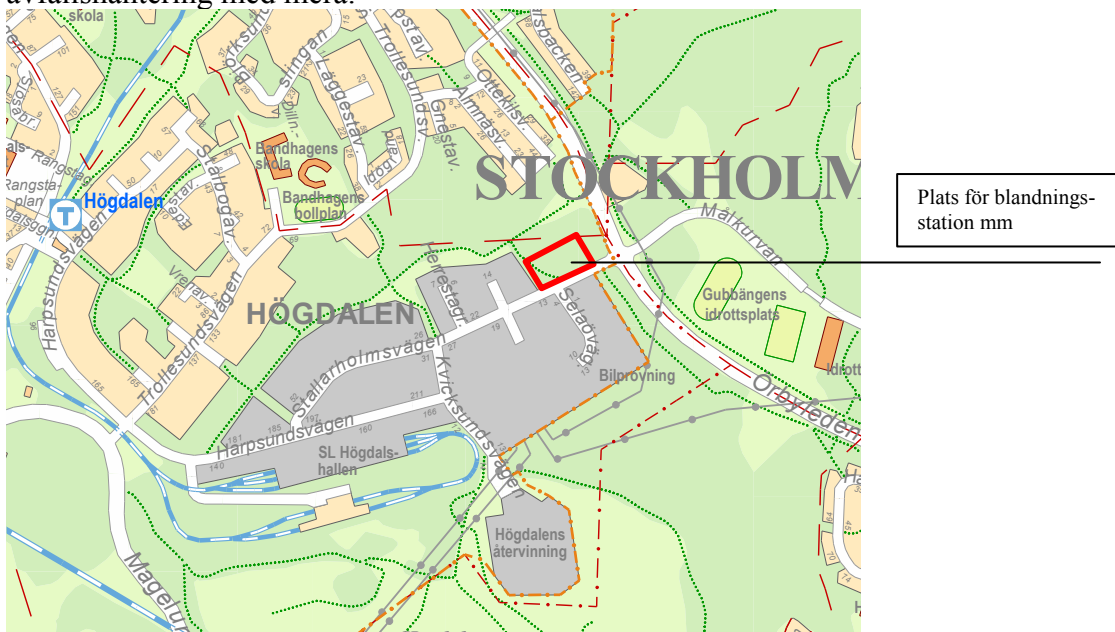
Blandningsstationen tar ca 2500 kvadratmeter i anspråk. Exploateringskontoret anser att man bör pröva om ett större område, ca 8000 kvadratmeter, kan planläggas för industri.

Bakgrund

Stockholm Gas AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för en blandningsstation för stadsgasen. Blandningsstationen behövs som ett komplement till den befintliga blandningsstationen i Mårtensdal för stadsgasförsörjningens driftsäkerhet.

Platsen ligger i anslutning till Högdalens industriområde vid dess infart från Örbyleden. Det är en del av en skogsbevuxen höjd mellan industrikvarteret Stillbilden och Örbyleden. Området är planlagt som parkmark.

I den södra delen av Högdalens industriområde dominerar anläggningar för stadens tekniska försörjning och avfallshantering. För närvarande pågår en planläggning för att utvidga industriområdet söderut och möjliggöra bland annat ett gaslager och en LNG-anläggning för stadsgasnätet. Planen skall också medge en biogastankstation, utvidgning av Högdalenverket, mer plats för avfallshantering med mera.



Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Gasanläggningen tar ca 2500 kvadratmeter i anspråk. Exploateringskontoret föreslår att ca 8000 kvadratmeter av området mellan kv Stillbilden och Örbyleden prövas som industrimark. Resterande mark kan användas för andra angelägna verksamheter då det råder brist på industrimark i staden. Detaljplanen skulle då

omfatta den södra delen av en skogsbevuxen höjd. Den norra delen av höjden skulle bevaras och ge visst skydd för den kvarvarande parkmarken från buller och andra störningar från industriområdet.

Föreslagen blandningsstation består av två enkla envåningsbyggnader. Marken föreslås upplåtas med arrende till Stockholm Gas AB. Innehåll och utformning för den övriga industrimarken prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Restriktioner för buller bör införas i detaljplanen så att näraliggande bostäder inte störs.



Konsekvenser

-Ekonomi

Staden får intäkter i form av arrendeavgifter från Stockholm Gas AB och övriga nya arrendatorer. Intäkterna beräknas motsvara cirka tio miljoner kronor.

Staden kommer att stå för kostnaderna för framtagandet av detaljplan. En gångväg kan behöva läggas om. Eventuellt uppstår också kostnader för grönkompensation. I övrigt har staden inga kostnader i projektet.



Stockholm Gas och övriga nyttjanderättshavare skall stå för ledningsanslutningar till sina respektive områden.

Driftkostnaderna berörs marginellt, då parkmarken minskas.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Stockholm Gas. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur rekreativstråket berörs och om en parkväg skall läggas om. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon nämnvärd påverkan på övergripande grönstruktur, landskapskaraktär, ekologi, hydrologi, markföroreningar, fornlämningsområden eller kulturmiljöer.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Cirka åtta tusen kvadratmeter naturmark tas i anspråk. Kontoret bedömer att intrånget i naturmark är litet. Frågan om kompensation får utredas i samband med planarbetet.

-Måluppfyllelse

Blandningsstationen behövs för stadens långsiktiga tekniska försörjning.

-Näringsliv och jobb i regionen

Industrimarken som skapas i den här planen ger möjlighet till nya arbetstillfällen. Den del av industrimarken som inte behövs för blandningsstationen kan användas för angelägna evakueringar, alternativt nyupplåtas till verksamheter som söker mark.

-Påverkan på barn

En barnkonsekvensutredning har gjorts för det näraliggande bostadsprojektet Skolfilmen. Den visar att de ytor som främst används av barn och andra för rekreation och vistelse ligger nära bostadsområdena. Den aktuella grönmarken ligger mer än hundra meter från de närmsta bostäderna och används troligen inte av barn.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar Stockholm Gas sin byggnation till år 2010 och driftstart till sommaren 2010.

Genomförandebeslutet för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

Därmed är detta preliminärt den sista redovisningen av ärendet i exploateringsnämnden.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets synpunkter och förslag

Det är angeläget att finna en plats för blandningsstationen för stadsgasnätet. Platsen ligger nära det planerade gaslagret och nya LNG-anläggningen i södra delen av Högdalens industriområde. Det gör att ledningsdragningsarna blir korta. Det är också angeläget att skapa ny industrimark i staden.

Kontoret anser att det är naturligt att industriområdet utvidgas till att omfatta aktuellt område mellan befintligt industriområde och Örbyleden. Områdets rekreativvärden är begränsade på grund av närheten till industriområdet och vägen. Den nya industrimarken kan utformas så att terrängen skyddar mot det kvarvarande rekreativområdet i norr. Kontoret bedömer att den naturmark som blir kvar har en sådan storlek att rekreativstråket har kvar sina kvaliteter.

Den av kontoret föreslagna utvidgningen av industriområdet ställer krav på en ny detaljplan.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden hemställer till stadsbyggnadsnämnden om planändring.

Slut