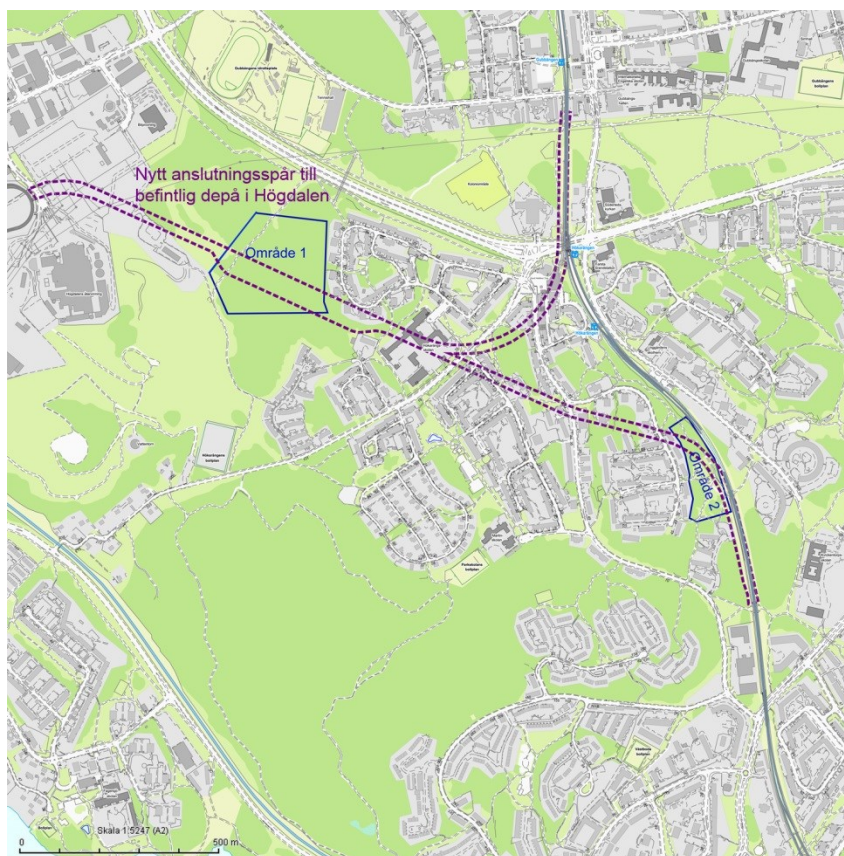


## Planbeskrivning

### Ny detaljplan samt ändring av detaljplaner genom tillägg av fastighetsindelingsbestämmelser för delar av fastigheten Gubbängen 1:1 vid kv Tippen 4 m m i stadsdelarna Hökarängen, Farsta och Fagersjö, S-Dp 2016-10106



#### Stadsbyggnadskontoret

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



### **Sammanfattning**

Planändringen syftar till att ändra fastighetsindelningen för några allmänna platser i stadsdelarna Hökarängen, Farsta och Fagersjö och reglera två nya fastigheter på park och naturmark genom fastighetsindelningsbestämmelser. Avsikten är att åtgärden ska säkerställa att de ifrågavarande allmänna platserna hålls samman för allmänna behov och att de inte får delas eller att utrymmen får avskiljas som egna fastigheter för andra ändamål.

De två nya föreslagna fastigheterna är placerade på sträckningen för anslutningsspåret mellan den befintliga Högdalsdepån och Farstagrenens Gröna linje vilket innebär att de tillvaratar stadens intresse av att spårutbyggnaden och anslutningsspåret till depån inte genomförs genom 3D fastighetsbildning utan genom en servitutlösning, så som varit vanligt tidigare

Detaljplanearbetet genomförs med standard planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplanen innebär att planen beräknas kunna antas under 2:a kvartalet 2017.

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>3</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planändrings syfte och huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	5
Byggnadsverk under mark ska utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför .....	6
Allmänt om fastighetsindelningsbestämmelser .....	7
<b>Villkorsprövning enligt fastighetsbildningslagen</b> .....	<b>8</b>
Plandata .....	8
Tidigare ställningstaganden .....	9
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Nuvarande förhållanden .....	10
<b>Planförslag</b> .....	<b>10</b>
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>14</b>
<b>Tidplan</b> .....	<b>15</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>15</b>
Organisatoriska frågor .....	15
Verkan på befintliga detaljplaner .....	15
Fastighetsrättsliga frågor .....	16
Lämplighetsprövning .....	16
Genomförandetid .....	16

## **Inledning**

### **Handlingar**

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

### **Planändrings syfte och huvuddrag**

Planändringen syftar till att ändra fastighetsindelningen för några allmänna platser i stadsdelarna Hökarängen, Farsta och Fagersjö och reglera två nya fastigheter på parkmark och naturmark genom fastighetsindelningsbestämmelser. Avsikten är att åtgärden ska säkerställa att de ifrågavarande allmänna platserna hålls samman för allmänna behov och att de inte får delas eller att utrymmen får avskiljas som egna fastigheter för andra ändamål.

Den ökande konkurrensen om att få använda utrymmen under mark för olika infrastrukturanläggningar innebär ett starkare behov av samordning som möjliggörs genom kommunens roll som huvudman för allmänna platser enligt plan- och bygglagen.

Fastighetsindelningsbestämmelserna har utformats för att i största möjliga utsträckning undvika att de nya fastigheterna gränsar till enskilda fastigheter. Skälet är att äldre gränser mellan exempelvis gatumark och enskilda fastigheter inte alltid är entydigt bestämd. Syftet med planändringen är inte heller att reglera gränsen gentemot enskilda på annat sätt än vad som redan gäller. Genom denna utformning av fastighetsindelningsbestämmelserna bedöms att inga enskilda fastighetsägare berörs av planändringen.

Planändringen innebär att redan tidigare gällande detaljplaner för berörda natur och parker fortsätter att gälla tillsammans med tillägg av angivna fastighetsindelningsbestämmelser.

### **Bakgrund**

Behovet av planändringen har bland annat utlösts av den pågående planeringen för nya tunnelbaneutbyggnader som sker samtidigt med flera andra stora infrastrukturprojekt med nya underjordiska ledningar för kraftöverföring och avloppssystem. Det finns också ett ökande intresse att kunna tillgodogöra sig energiinnehållet i undermarken genom bergvärmsystem m.m. Staden ser därför ett växande behov av att undermarken under allmänna platser i första hand reserveras för att tillgodose

gemensamma behov och att planeringen sker med en flexibilitet så att fler allmännyttiga infrastrukturanläggningar med omgivande säkerhetszoner kan tillkomma och samsas inom samma utrymme som nu är aktuella.

För närvarande pågår planering för nya anslutningsspår mellan den befintliga Högdalsdepån och Farstagrenens Gröna linje. Anläggningen utgörs av två anslutningsspår och en Uppställningshall under mark samt en Tillfartstunnel. Planeringen genomförs både genom detaljplanering enligt Plan- och bygglagen (2010:900) för utökad depåkapacitet i Högdalen och nya anslutningsspår och genom järnvägsplan enligt 2 kap. Lagen (1995:1649) om byggande av järnväg. Syftet med detaljplanen för de nya anslutningsspåren (Dp 2016-05809) är att den ska genomföras genom att markutrymmen upplåts med servitut, på samma sätt som skett vid tidigare tunnelbaneutbyggnader. Det följer den principöverenskommelse som staden och Landstingets Förvaltning för Utbyggnad av Tunnelbanan (FUT) har enats om.

Behovet att säkerställa servitutslösningen är en delförklaring till den nu aktuella planen med fastighetsindelningsbestämmelser. De två nya föreslagna fastigheterna är placerade på sträckningen för anslutningsspåren mellan Högdalsdepån och Farstagrenens Gröna linje, vilket innebär att de tillvaratar stadens intresse av att inte dela in marken under allmänna platser i egna fastigheter som staden saknar rådighet över. Det gäller i synnerhet som fastställande av järnvägsplan ger den som ska bygga järnväg rätt att tvångsvis lösa den mark eller det utrymme som behövs. Det är en annan typ av lösning jämfört med vägbyggande, där kommunen får inlösenrätt till mark och sedan upplåter den till Trafikverket. Staden ser det som ett problem att järnvägsbyggande därigenom har getts en starkare ställning jämfört med all annan infrastruktur, som exempelvis kan tvinga fram tredimensionella järnvägsfastigheter under allmänna platser, även om staden bedömer att det är olämpligt.

### **Byggnadsverk under mark ska utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför**

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen genom planläggning se till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för. Bedömningen ska ske med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Beträffande byggnadsverk under mark anges en princip att de ska utformas så att det inte försvårar markanvändningen ovanför (2 kap. 8 § PBL). I analogi med detta behöver hänsyn även tas till

riskan att markanvändningen kan försvåras om byggnadsverk under mark upplåts som egna 3D-fastigheter på ett olämpligt sätt. Det finns enligt PBL ett förbud mot att ändra eller upphäva detaljplaner före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som är berörd motsätter sig det (4 kap. 39 § PBL). Sträckningen för det nya anslutningsspåret berör flera platser där det kan bli aktuellt att ändra gällande detaljplaner under depåplanens genomförandetid. Om utrymmet för anslutningsspåret skulle avskiljas som en egen fastighet kan det inte uteslutas att fastighetsägarens vetorätt blir ett hinder som försvårar markanvändningen ovanför.

### **Allmänt om fastighetsindelningsbestämmelser**

I maj år 2011 infördes nya PBL (2010:900) som ersatte ÄPBL (1987:10) och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (1994:847). En förändring med den nya plan- och bygglagen var att Institutet med fastighetsplan slopas. I stället ska kommunen i detaljplanen få bestämma om fastighetsindelning m.m.

Fastighetsindelningsbestämmelserna finns i 4 kap. 18 § 2 st. PBL (2010:900). Paragrafen i fråga är formulerad enligt följande:

*4 kap. 18 § PBL I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar.*

*Om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, får kommunen också bestämma*

- 1. hur området ska vara indelat i fastigheter,*
- 2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,*
- 3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och*
- 4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.*

*En detaljplanebestämmelse om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144). Lag (2015:668).*

**Villkorsprövning enligt fastighetsbildningslagen**

När fastighetsindelingsbestämmelser införs i en detaljplan ska vissa villkor i förrättningslagstiftningen prövas redan vid planläggningen (4 kap. 18 § 3 st. PBL).

Enligt lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL ska varje fastighet som nybildas eller ombildas bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar.

Förutsättningarna är delvis olika vid fastighetsindelning av kvartersmark respektive allmänna platser. Lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL avser att skydda allmänna intressen. Det ska tillämpas vid all fastighetsbildning och på varje fastighet som omfattas av fastighetsbildningsåtgärden. Samtidigt innebär bildande av fastigheter på allmänna platser andra krav med avseende på skyddet för allmänna intressen.

Stadens bedömning är att fastighetsindelingsbestämmelserna uppfyller fastighetsbildningslagens krav och att indelningen innebär en mer ändamålsenlig fastighetsstruktur

**Plandata****Läge, areal, markägoförhållanden**

Områden för planändringen är belägna i stadsdelarna Hökarängen, Farsta och Fagersjö. Planområden utgörs delar av Gubbängen 1:1 och omfattar två delområden, område 1, som är ett icke planlagt skogs/naturområde, är beläget nordost om Högdalstoppen, mellan Högdalens industriområde och bostadskvarteren i Hökarängen. Område 2 är planlagt som parkmark och är beläget mellan Saltvägen och tunnelbanespåret Farstalinjen. All mark inom planområden ägs av Stockholms stad och omfattar en yta av totalt cirka 7,8 ha.





*Ortofoto med planområdets läge och det nya anslutningsspåret i orangelinje*

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Det övergripande målet för stadsdelarna Hökarängen, Fagersjö och Farsta är att genom omvandling skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser etcetera. Samtidigt ska värdet av den kulturhistoriska och karaktärsskapande bebyggelsen från olika epoker beaktas, liksom betydelsen av attraktiva parker och naturområden. Förbättrad rörlighet för gång- och cykeltrafik och minskade barriäreffekter ska även vara prioriterat.

#### **Gällande detaljplaner**

För område 1: Området är icke detaljplanlagt och utgörs idag av skogsområde.

För område 2: Gäller Pl 3643, fastställd 8 juli 1949 och Pl 3121, fastställd 22 nov 1946. Gällande planer anger ”park eller plantera allmän plats” för det berörda området.

#### Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen initierades i samband med stadens beslut att påbörja planarbete för detaljplanen för utökad depåkapacitet och nya anslutningsspår till Högdalsdepån (Dp 2016-05809).

Inledningsvis var avsikten att fastighetsindelingsbestämmelser skulle ingå i detaljplanen för utökad depåkapacitet och nya anslutningsspår, men under arbetet har staden valt att i stället hantera dem i en separat detaljplan.

#### Riksintressen och andra skyddsvärda områden

Det finns idag inga riksintressen i närområdet som kommer att beröras av projektet.

Det finns i området lokala värden för kulturmiljö, exempelvis Söderledskyrkan som är skyddat som kyrkligt kulturminne. Vidare finns ett hus med kvaliteter motsvarande byggnadsminne samt en del andra byggnader som Stadsmuseet har blåklassat.

### **Förutsättningar**

#### **Nuvarande förhållanden**

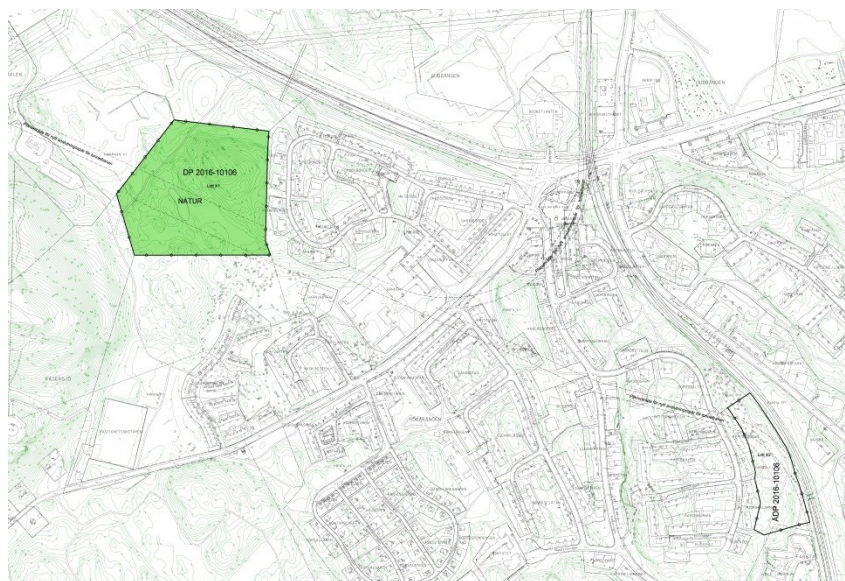
Planområden omfattar två markområden inom fastigheten Gubbängen 1:11. Område 1 ligger öster om Högdalsdepå och utgörs av ett skogsområde som är en viktig del av Stockholms ekologiska infrastruktur. Inom området finns Gökdalens våtmark som är särskilt viktigt för groddjur och andra arter som är knutna till småvatten och fuktiga landmiljöer. Enligt Stockholms stads habitatnätverkskartor är skogen, som anslutningsspåret byggs under, utpekad som ett område med mycket hög tillgänglighet för barrskogsfåglar.

Område 2 där det södra anslutningsspåret ansluter till befintligt tunnelbanespår, är beläget öster om Saltvägen och består av naturparkområde med viss skogskaraktär. Området är utpekad som ett område med hög tillgänglighet för barrskogsfåglar.

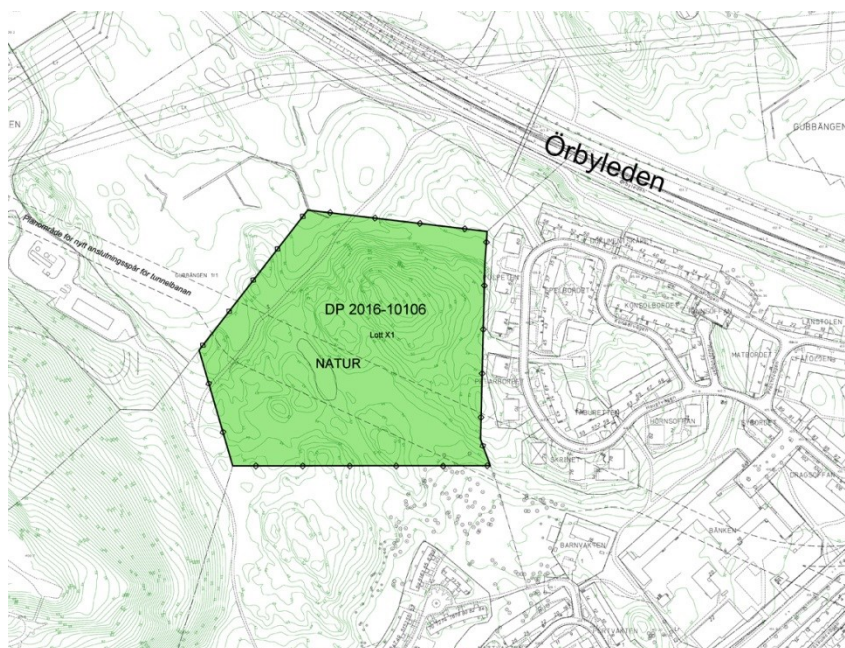
#### **Planförslag**

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att två nya fastigheter bildas. Planförslaget innebär ny detaljplan genom fastighetsindelingsbestämmelser för område 1 (Lott x1) som idag är inte planlagt. Lott x1 får dessutom planläggas som

naturmark och får användningsbestämmelse ”NATUR”. För område 2 (Lott x2) föreslås ändring av redan gällande detaljplaner genom tillägg av fastighetsindelingsbestämmelser. Ändringarna innebär att det ska bildas två fastigheter som enbart omfattar natur- och parkmark med bibehållen gällande markanvändning för de allmänna platserna inom Lott två. För det detaljplanlagda området innebär de nya planbestämmelserna en ändring av redan tidigare



gällande detaljplaner, som fortsätter att gälla tillsammans med tillägget av den nya fastighetsindelingsbestämmelsen.



*Nybildad fastighet (Lott x1) genom fastighetsindelingsbestämmelse*



*Nybildad fastighet (Lott x2) genom fastighetsindelingsbestämmelse*

De nya tillagda bestämmelserna får samma genomförandetid som redan gällande planer, om dess genomförandetid fortfarande gäller. I övrigt får de tillagda bestämmelserna egen genomförandetid som inte påverkar genomförandetiden för redan gällande planer. Genomförandetiden för berörda planer har gått ut.

Fastighetsindelning genom fastighetsindelingsbestämmelser i föreliggande detaljplan avser att reglera fastigheternas gräns och utesluter därmed alternativa lösningar.

Förhållandet mellan planändringar för att reglera fastighetsindelning och övrig planering för utbyggnad av tunnelbanan

Stockholms snabba tillväxt innebär ökade behov av bostäder och arbetsplatser. För att möta behoven träffades år 2013 den så kallade Stockholms överenskommelse mellan regeringen, Stockholms stad, Solna stad, Nacka kommun, Järfälla kommun och Stockholms läns landsting om en utbyggnad av tre tunnelbanelinjer och sammanlagt 78 000 bostäder i de fyra kommunerna. Även planering och projektering av nya fordonsdepåer ingår.

För att säkerställa tillgång till den mark som behövs för att anlägga tunnelbanan tillämpas lag (1995:1649) om byggande av järnväg. Denna lag reglerar processen för att ta fram en järnvägsplan. En järnvägsplan är inte obligatorisk för att bygga en tunnelbana. Det kan räcka med detaljplaner som regleras av plan- och bygglagen. Landstinget har dock i samråd med berörda kommuner bedömt att en järnvägsplan ger övervägande fördelar.

Parallellt med utarbetandet av järnvägsplanen arbetar Stockholms stad med att ta fram de detaljplaner som krävs för att tunnelbanan ska kunna byggas. Till största delen ligger de planerade tunnelbanegrenarna och depåns anslutningsspår under mark och i huvudsak redan detaljplanlagda områden. Detaljplanerna för tunnelbanan och depåns anslutningsspår kommer där att utformas dels som ny detaljplan dels som ändring av gällande planer genom tillägg av planbestämmelser. Där detaljplanerna för tunnelbanan berör icke planlagda områden kommer de att gälla som nya detaljplaner för dessa delområden.

Detaljplaneringen har samordnats med prövningen enligt järnvägslagen och utförs med stöd av bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) om samordnat planförfarande

Detaljplanebestämmelser ska möjliggöra att erforderliga utrymmen får användas för tunnelbaneanläggningen. Det sker främst genom användnings- och markreservatsbestämmelser.

Staden gör bedömning att detaljplanernas syfte beträffande markåtkomst behöver säkerställas, men att det är alltför komplicerat och oflexibelt att göra det genom fastighetsindelningsbestämmelser om servitut i tunnelbaneplanerna. I stället har staden valt att reglera fastighetsindelningen genom särskilda planer, varav nu föreliggande plan är en.

Genom det säkerställer Stockholms stad rådighet över sina fastigheter och undanröjer risken att eventuella 3D-fastighetsbildningar skulle kunna bli ett hinder för framtida nytillkommande undermarksanläggningar och kommande infrastrukturanläggningar.

#### Bestämmelser

Detaljplanekartan avgränsar Lott x1 och Lott x2 med bestämmelsetexten: ”Fastighet ska bildas med de gränser som anges på plankartan. 3D fastigheter får ej bildas inom området”

De fastigheter som ska bildas avgränsas av fastighetsindelningsgränser på plankartan så att det framgår vilken omfattning och utformning de nya fastigheterna ska ha.

#### Avgränsning

De ny bildade fastigheterna avgränsas företrädesvis till allmän platsmark och berör inte kvartersmark. Intentionen med denna avgränsning är att undvika att fler enskilda intressen påverkas av den ändrade fastighetsindelningen. Det medför att samråds- och sakägarkretsen begränsas och att risken för överklaganden blir väsentligt mindre.

#### Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning 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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus, förutom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Den ändrade fastighetsindelning bedöms inte medföra någon påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Införandet av fastighetsindelningsbestämmelser gäller enbart allmänna platser och berör inga enskilda fastigheter. De nya fastighetsindelningsgränserna ligger på allmän platsmark och följer inte befintliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Därigenom medför de inte någon ny reglering av gränserna för omgivande enskilda fastigheter, som därigenom inte påverkas av förslaget.

För delområde 1 innebär det att gränserna till Lott x1 slutar en bit in på naturmark, så att kvartersmark i allmänhet inte ingår i den nya fastigheten. Mellan den nya fastigheten och angränsande kvartersmark blir det således icke planlagt område/naturområde. Avsikten är att därigenom undvika att det tillkommer någon ny reglering av gränsen mellan enskilda och allmänna fastigheter.

För delområde 2 avgränsas Lott x2 enbart till parkmark/naturmark.

### **Tidplan**

Samråd	19 dec 2016 – 16 januari 2017
Granskning	1: q 2017
Antagande	2:a q 2017

### **Planförfarande**

Detaljplanarbetet genomförs med standard planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL.

Standard planförfarande kan användas i de fall då en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande.

Om samtliga berörda ger sitt skriftliga godkännande av planändringen under samrådstiden kan förslaget därefter gå direkt vidare till antagande i stadsbyggnadsnämnden, dvs möjligheterna att tillämpa ett begränsat standardförfarande utan granskning kan följas, i enlighet med 5 kap. 18 § PBL.

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Staden ansvarar för genomförandet av planen genom att begära en lantmäteriförrättning som fastställer fastighetsindelningen i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Område 1: Planförslaget innebär att ett icke planlagt skogsområde planläggs som naturmark och av det bildas en ny fastighet med fastighetsindelningsbestämmelse.

Område 2: Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3643, fastställd 8 juli 1949 och Pl 3121, fastställd 22 nov 1946 fortsätter att gälla inom planområdet med tillägg av ovan redovisade fastighetsindelningsbestämmelser.

Eventuella fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) för de nybildade fastigheter upphör att gälla.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområden utgörs av delar av Gubbängen 1:1. All mark som omfattar Lott x1 och Lott x2 ägs av staden.

#### **Användning av mark**

Lott x1 planläggs genom ny detaljplan som ”NATUR”. för Lott x2 kommer gällande markanvändning fortsätta att gälla även efter fastighetsindelning.

#### **Fastighetsbildning**

Inom planområdet bildas två fastigheter och fastighetsbildningen inom planområdet styrs helt av fastighetsindelningsbestämmelser. De syftar till att bilda två separata fastigheter för natur respektive park eller allmänplats ändamål.

### **Lämplighetsprövning**

Förslaget uppfyller villkoren för lämplig fastighetsbildning enligt 3 kap 1-1a §§ och 5 kap 4 § fastighetsbildningslagen (FBL). De överväganden som har gjorts framgår nedan.

Inrättandet av fastighetsbestämmelser syftar till att ändra fastighetsindelningen för två delområden inom Hökarängen, Fagersjö och Farsta samt reglera två nya fastigheter, den ena på icke planlagt område och den andra på redan planlagt parkområde genom fastighetsindelningsbestämmelser.

Inrättande av fastighetsbestämmelser är motiverad för att trygga stadens rådighet som huvudman för allmänna platser. Avsikten är att åtgärden ska säkerställa att nämnda allmänna platser hålls samman för allmänna behov och att de inte får delas eller att utrymmen får avskiljas som egna fastigheter för andra ändamål.

Samtliga berörda fastigheter bedöms bli fortsatt lämpliga för sina ändamål (naturmark respektive parkmark).

### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen har vunnit laga kraft.

Thomas Stoll  
Planavdelningschef

Renoir Danyar  
Stadsplanerare



