

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Kurvan 2 och 5 inom kommundelen Kungens kurva, Huddinge kommun



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, januari 2025
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2022/1095*

Planhandlingar

I detaljplaneändringen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), januari 2025
- Plankarta med bestämmelser, januari 2025

Detaljplaneändringen ska även läsas tillsammans med plankarta och planbeskrivning för underliggande detaljplan för Kurvan 2 och 5 med aktnummer 0126K-16464.

Utredningar som utgör underlag till detaljplaneändringen:

- Dagvatten- och skyfallsutredning, 2024-12-11
- Trafik- och mobilitetsutredning, 2024-11-08
- PM Gestaltning, 2024-11-27
- PM Naturmiljö, 2024-12-02

Ändring av detaljplan för Kurvan 2 och 5 inom kommundelen
Kungens kurva i Huddinge kommun

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplaneändringen har tagits fram av
samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Jonas Kinell, Plansektionen, SBA, KSF

Linnea Fröjd, Plansektionen, SBA, KSF

Robert Karlsson, Plansektionen, SBA, KSF

Jonas Pettersson, Mark- och exploateringssektionen, SBA, KSF

Emma Hirsch, Trafik- och landskapssektionen, SBA, KSF

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplaneändringens huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
Ändring av detaljplan	5
Detaljplaneändringens syfte	5
Plandata	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Tidigare ställningstaganden	20
Behov av strategisk miljöbedömning	22
Detaljplaneändringens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	22
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	25
Tekniska frågor	26
Administrativa frågor	27
Avvägande mellan allmänna och enskilda intressen	27

Sammanfattning

Detaljplaneändringens huvuddrag

Ikea avser komplettera varuhuset i Kungens kurva med ett nytt logistikcentrum på fastigheten Kurvan 5 vilket aktualiserat ett behov av att genomföra en tillbyggnad. Tillbyggnaden är tänkt att ersätta den befintliga varuutlämningen som ligger en bit söderut i Kungens Kurva vid Dialoggatan/Kungens Kurvaleden. Det finns även ett behov av att utöka tillåten byggrätt för befintlig bebyggelse för att göra mindre anpassningar. För att genomföra förändringen, som innebär att cirka 10 000 BTA (bruttoarea) tillförs fastigheten Kurvan 5, krävs en planändring i gällande detaljplan.

Befintligt varuhus är även till delar lokaliserad på prickad mark (mark där byggnad inte får uppföras) enligt gällande detaljplan. Detta ska justeras i planändringen så att den prickade marken som berör varuhuset tas bort.

Behov av miljöbedömning

Det bedöms att ett genomförande av ändringen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplaneändringen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Genomförande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan-och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft. Ett genomförandavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören och godkännas av kommunstyrelsen i samband med att planändringen antas.

Gällande detaljplan i området är detaljplan för Kurvan 2 och 5 (laga kraft 2017-07-14). Genomförandetiden för detaljplanen var 5 år och löpte ut 2022-07-14.

Ändring av detaljplan

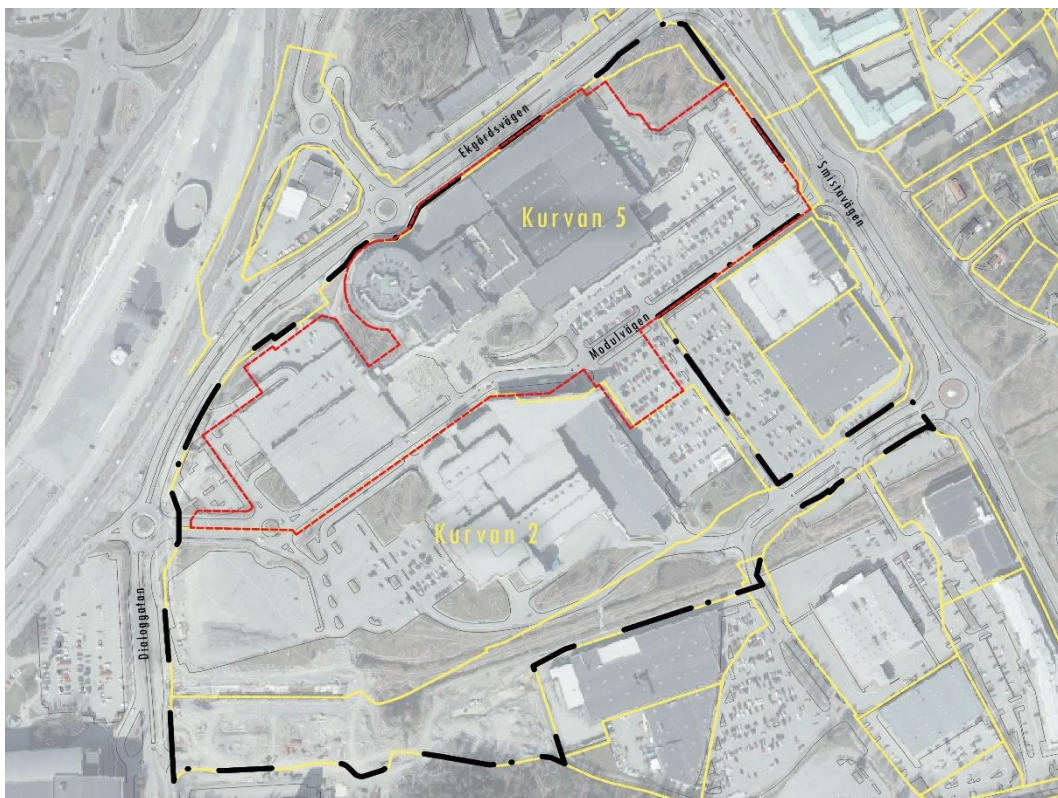
Detaljplaneändringens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra anpassningar av befintlig bebyggelse och tillbyggnad i form av logistikcentrum i anslutning till varuhuset. Syftet med planändringen är även att justera byggrättens avgränsning i gällande detaljplan genom att ta bort bestämmelser om mark som inte får byggas för befintligt varuhus.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägförhållanden och markförhållanden

Området för ändringen omfattar ungefär 8 hektar och berör fastigheten Kurvan 5 som är belägen i Kungens kurva. Inom ändringens område finns varuhuset för Ikea som ligger i anslutning till Modulvägen, Ekgårdsvägen, Smistavägen och Dialoggatan.



Kartbild som visar området som berörs av planändringen. Röd streckad linje utgör området för ändringen. Gula linjer visar fastighetsgränser. Gällande detaljplan (svart streckad linje) berör Kurvan 2 och 5. Ändringen berör Kurvan 5.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Ändring av detaljplan

Förutsättningarna för en ändring av detaljplan är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att planändringen ryms inom syftet för den underliggande detaljplanen.

Huvuddragen i syftet med underliggande detaljplan för Kurvan 2 och 5 är att utöka handelsområdets exploateringsgrad, omlokalisera varuhuset och möjliggöra en ny öst-västlig huvudgata (Ingvar Kamprads allé). Syftet är också att verka för nya entréer och mötesplatser, tydliga och attraktiva gångstråk och bevara den cylinderformade delen av varuhuset samt minimera stora markparkeringar. Planändringen går i linje med syftet i underliggande detaljplan, allt det som underliggande detaljplan syftar till medges fortsatt inom planändringen. Att omlokalisera varuhuset är inte längre aktuellt men om det uppstår ett sådant behov igen medges den utvecklingen även inom den ändrade detaljplanen.

Den underliggande detaljplanens planområdesgräns utgör fortsatt planområdet men för att förtydliga vad planärendet omfattar anges ett område för planändringen. Där inget annat anges fortsätter planbestämmelser i underliggande detaljplan att gälla. Lämplighetsprövningen i planändringen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Planbestämmelser

Nu aktuell planbestämmelsekatalog från Boverket används vid ändring eller nya planbestämmelser vid ändring av en äldre detaljplan. Därmed skiljer sig vissa beteckningar och färger i ändringen jämfört med underliggande plan. Planbestämmelser för detaljplaneändringen anges nedan. Övriga planbestämmelser fortsätter att gälla enligt detaljplan för Kurvan 2 och 5.

Användningsbestämmelser

De användningsändamål som medges i området för ändringen är: H₁ – Detaljhandel. Denna användning motsvarar samma som den som gäller i underliggande plan.

Användningen H - Handel ingår under benämningen detaljhandel enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus. I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

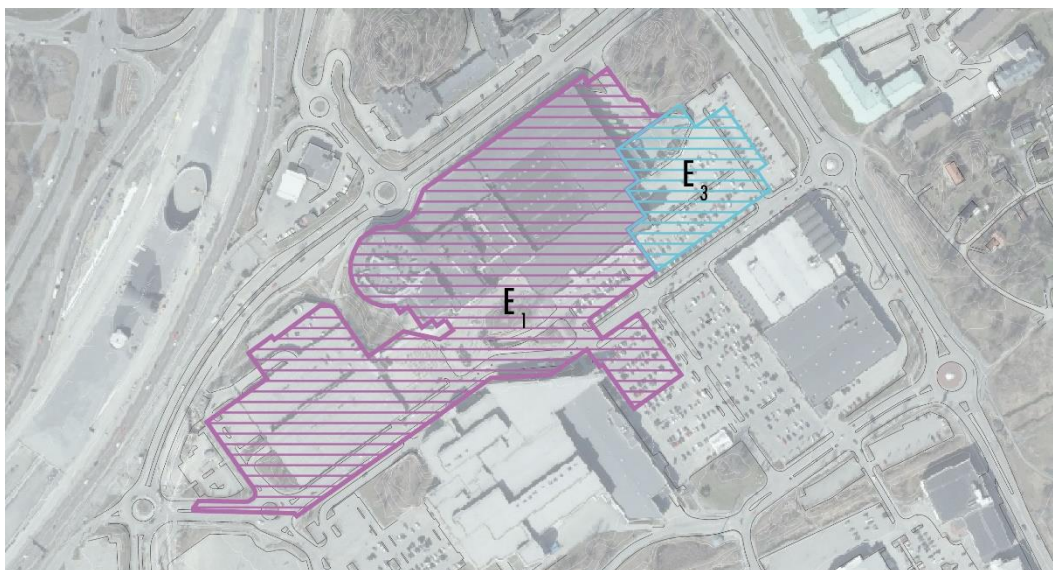
Egenskapsbestämmelser

Bebyggelse medges förutom där det är angivet prickad mark (mark där byggnad inte får uppföras). Denna mark är exempelvis avsedd för in- och utfarter, parkering, dagvatten- och skyfallshantering, växtlighet och gångvägar. Planbestämmelsen x anger att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Den befintliga cylinderformade byggnadsdelen på varuhuset regleras med bestämmelsen h_1 om högsta nockhöjd på + 55,0 meter över nollplanet. Detta motsvarar ungefär en högsta nockhöjd på 23 meter över befintlig marknivå. Det anges även en varsamhetsbestämmelse för byggnaden, k_1 , vilken anger att vid ändring ska byggnadens karaktärsdrag med den cylinderformade delen särskilt beaktas. Detta syftar till att säkerställa att särskild hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag vid bygglovsprövning då den finns utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

Övriga delar av varuhuset och tillkommande bebyggelse regleras med bestämmelsen h_2 om högsta nockhöjd på + 49,0 meter över nollplanet. Detta motsvarar ungefär en högsta nockhöjd på 17–20 meter över befintlig marknivå (markens höjder varierar med lägre belägen mark vid området som berör tänkt logistikcentrum).

Utnyttjandegrad styrs genom bestämmelse om högsta tillåten bruttoarea. Bestämmelsen e_1 ändras genom att högsta angiven bruttoarea på 57 000 kvadratmeter justeras till att medge en högsta tillåten bruttoarea på 59 000 kvadratmeter. Bestämmelsen e_1 ändras också genom att den kopplas till egenskapsområden med byggrätt istället för att beröra användningsområdet. Bestämmelsen berör således befintligt varuhus samt område i väster mot Ekgårdsvägen och område söderut mot shoppingcentret och Ingvar Kamprads allé. Syftet med att justera tillåten bruttoarea för bestämmelsen är för att befintligt varuhus redan idag upptar en bruttoarea på omkring 57 000 kvadratmeter. Genom att utöka tillåten bruttoarea medges mindre anpassningar av befintlig byggnad. Planändringen inkluderar även en ny bestämmelse om högsta tillåten bruttoarea för det planerade logistikcentrumet. Bestämmelsen e_3 medger en högsta tillåten bruttoarea på 8000 kvadratmeter.



Bilden visar områden för bestämmelser om högsta tillåten bruttoarea. Lila skrafferad yta anger byggrätt där bestämmelsen e_1 reglerar högsta tillåten bruttoarea och turkos skrafferad yta anger byggrätt där bestämmelsen e_3 reglerar högsta tillåten bruttoarea.

I områdets nordöstra delar regleras planbestämmelser om markens anordnande och vegetation samt skydd mot störningar. Bestämmelserna syftar till att säkerställa en grönyta som hanterar dagvatten- och skyfallsåtgärder som behövs för tillbyggnadens genomförande. Bestämmelsen m_3 anger att det ska finnas avsatt yta för skyfallshantering med fördröjning av minst 485 kubikmeter vatten inom området. Bestämmelsen n_3 anger att ytan i huvudsak är avsedd för träd och vegetation. Vidare anges planbestämmelsen a_2 som reglerar att bygglov för nybyggnad inom området för planerad tillbyggnad inte får ges förrän det kan säkerställas att översvämningssytan genomförs. Markens lämplighet för bebyggelse kräver att skydds- eller säkerhetsåtgärden i form av översvämningssytan (m_3) har vidtagits på tomten innan byggnaden kan uppföras.

Kopplat till skyfall anges även en utförandebestämmelse, b_1 , lägsta nivå för färdigt golv är +28,4 meter över angivet nollplan. Under denna nivå ska byggnader utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion. Genom denna bestämmelse säkerställs att aktuell tillbyggnad uppförs med en färdig golvnivå som har en marginal på ungefär 20 centimeter över stående vatten vid ett 100-årsregn.

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål anges för de gång- och cykelstråk som berörs av planändringen med bestämmelsen x – Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Bestämmelser om utfart och stängsel (körbar utfart får inte anordnas) fortsätter att gälla precis på samma sätt som i gällande detaljplan.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom området finns varuhuset för Ikea som uppfördes 1965. Den första delen av varuhuset utgör den cylinderformade byggnaden. Därefter har tillbyggnader av varuhuset genomförts i form av byggnadsvolymer med den kännetecknande blå och gula färgsättningen i fasaderna. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd i tre till fyra våningar varav den cylinderformade delen av varuhuset har en byggnadshöjd på omkring 23 meter över befintlig marknivå och övriga delar av varuhuset har en byggnadshöjd på 17–20 meter över befintlig marknivå (markens höjder varierar med lägre belägen mark vid området i de östra delarna). I området finns även parkeringsgarage, skärmtak, teknikbyggnader (bland annat finns en sprinklertank och pumphus som uppfördes 2021).

Planerad bebyggelse

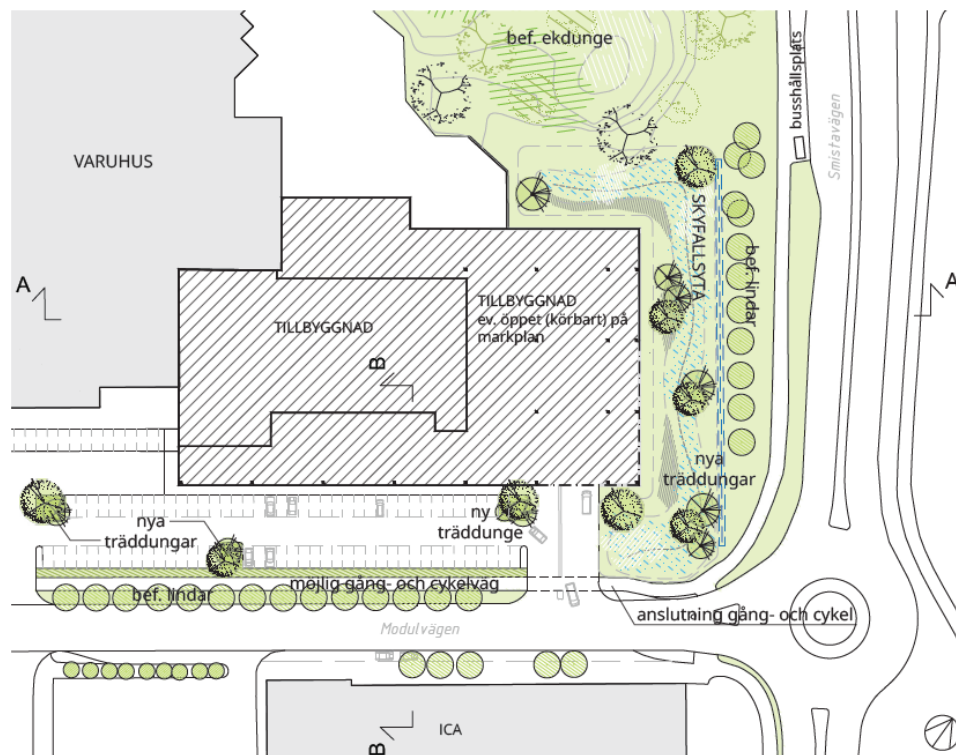
Tillbyggnaden planeras utmed den östra delen av befintlig varuhusbyggnad. Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att inrymma logistik och lagerfunktioner för Ikeas verksamhet. Tillbyggnaden blir en naturlig förlängning av varuhusen med likartad höjdsättning på golvnivåer och byggnadshöjder. Även utformningsmässigt är byggnaden tänkt att följa samma eller likartat utseende som den del av varuhuset har som vetter närmast.



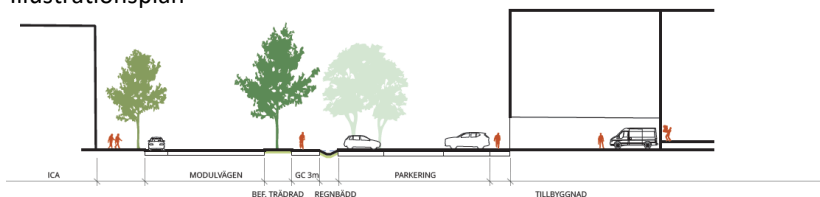
Bild som visar aktuellt område för tillbyggnaden (turkos skrafferad yta)

Tillbyggnaden är tänkt att utformas med ett delvis öppet markplan som kan vara körbart med in- och utfart till utlämningsplatser för varutransporter. Omkring tillbyggnaden tillskapas en större grönyta som anpassas för att kunna omhänderta dagvatten och skyfall. Parkeringsytorna omkring tillbyggnaden kommer ses över och anpassas utefter den nya tillbyggnaden och en del parkeringsplatser i området kommer försvinna med anledning av den planerade bebyggelsen.

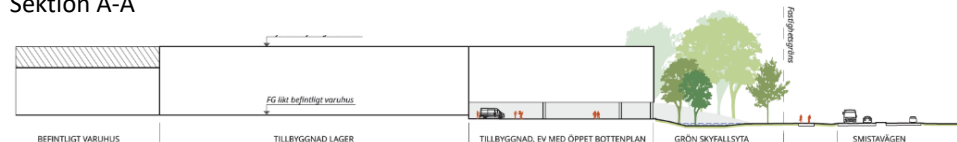
Vid bygglovsprövning ställs krav på att bebyggelse utförs med tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer enligt gällande krav i Boverkets byggregler, 3:12, 3:13, 3:14.



Illustrationsplan



Sektion A-A



Sektion B-B

Illustrationer i plan och sektion som visar övergripande drag för den planerade tillbyggnadens utformning samt hur omgivande miljö skulle kunna disponeras. Illustration: Sydväst arkitektur och landskap/Ingka Group

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer på platsen vilket således förändrar dagens landskaps- och stadsbild. Den planerade tillbyggnaden tar främst i anspråk asfalterade ytor så som parkeringsplatser och en befintlig trädallé. Som del av förslaget tillförs däremot en större grönyta och trädplanteringar vilket kan ge en positiv inverkan på områdets orienterbarhet och överblickbarhet.



*Fågelvy och gatuvyer som visar den planerade tillbyggnaden med omgivning.
Illustration: Sydväst arkitektur och landskap/Ingka Group*

Arbetsplatser

I huvudsak berör förändringen som planändringen omfattar en tillbyggnad som i princip inte genererar några nya arbetsplatser utan omlokaliserar de befintliga arbetsplatserna som finns på varuutlämningen vid Dialoggatan/Kungens kurvaleden.

Rekreation

Det är främst gång- och cykelstråk i området som berörs vilka hänger ihop med andra stråk som leder till rekreationsområden. Avsikten är att förstärka och vidareutveckla gång- och cykelstråk i området. Se mer nedan under avsnittet gator och trafik.

Barn-, ungdom-, och äldreperspektivet

Den planerade tillbyggnaden påverkar främst de som vistas tillfälligt i området. Tillbyggnaden möjliggör att det blir närmre mellan entré till byggnaden och parkeringsplatser i området. Tanken är också att förbättra gång- och cykelkopplingar samt tillföra mer grönska vilket kan underlätta användningen av platsen ur flera aspekter så som att det blir bättre lokalklimat och bättre framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Gator och trafik

Gatustruktur och trafikering

Området nås via Modulvägen och Smistavägen som vidare ansluter till E4/E20 och innebär därmed god tillgänglighet med bil. Längs Smistavägen finns ett regionalt cykelstråk som fortsätter norrut via Smista allé. I Kungens kurva finns huvudcykelstråk längs flera gator. Längs Modulvägen finns ett lokalt gång- och cykelstråk på den östra sidan. Gångnätet i Kungens kurva har främst lokal funktion och flertalet målpunkter i närheten av området som kan nås relativt enkelt till fots, även om området är uppbyggt främst för motorfordon. De gång- och cykelkopplingar som finns kan upplevas som otillgängliga, otrygga och svåra att orientera sig längs med.

Det finns idag flera busslinjer som går genom Kungens kurva. En busshållplats (IKEA Södra) ligger mycket centralt placerad på Modulvägen mellan huvudingångarna till IKEA-varuhuset och Kungens kurvas shoppingcenter. När Spårväg syd har byggts ut kommer det bidra till en bättre tillgänglighet med kollektivtrafik än idag.

Leveranser av gods sker idag från Ekgårdsvägen. Stoppförbud finns på Ekgårdsvägens sydöstra sida, vilket gör att det inte är tillåtet att ställa upp fordon utanför varumottagningen. Vid den södra infarten via Modulvägen finns kundparkering samt parkering för personal för både bil och cykel samt upphämtning av kundorder och leveranser.

Utbyggnaden innebär att parkeringsplatser för bil och cykel i markplan försvinner. Logistiken förändras i och med att varumottagningen samt upphämningsplats för kundorder samt leveranser får ett delvis nytt läge. Lastkajerna vid den norra infarten planeras få en annan utformning för att ge plats till fler lastkajer. Den

södra infarten till tillbyggnaden kommer få en ny utformning med plats för privat upphämtning av kundorder. Upphämtning av kundorder sker idag på ungefär samma plats, men utanför befintlig varuhusbyggnad.

Planförslaget bedöms inte generera någon betydande ökning av trafik eller transporter. Utbyggnaden bedöms inte ge någon större påverkan på gång- och cykeltrafiken i och med att planerad bebyggelse sker på mark som redan är ianspråktagen för parkeringsytor. Avsikten är att det ska ske vissa förbättringar av gång- och cykelstråk utmed Modulvägen för att öka orienterbarheten och trafiksäkerheten för gång och cykel. Detta kan exempelvis ske genom att gång- och cykelstråk kan ges större utrymmen och bearbetas med materialval eller färg som premierar gående och cykel. Kollektivtrafiken bedöms inte påverkas av planförslaget.

Logistikcentrum i den nya utbyggnaden bedöms ge något ökade antal upphämtningar av kundorder, godsleveranser och leveranser. En bedömning är att det i ett maxscenario kan öka med drygt 20% jämfört med idag och då landa på cirka 140–150 utspritt över hela dagen. Det är viktigt att anläggningen för hämtning av kundorder byggs för att klara kapaciteten och kan anpassas till ett eventuellt ökat behov. Ökningen relativt sett till all trafik i området är liten, som högst 1% ökning av befintligt trafikflöde, och det bedöms inte få betydande konsekvenser på övrig trafik om ankomster samordnas för att undvika trängsel på platserna. Befintlig in- och utfart är tänkt att nyttjas som entré till den nya tillbyggnaden. Trafiksäker passage för gående och cyklister förbi in- och utfarten behöver säkerställas.

Antalet leveranser till godsmottagningen i och med utbyggnaden bedöms inte öka i någon utsträckning som skulle påverka övrig trafiks framkomlighet omkring mottagningen då de flesta leveranserna sker på tider när annan aktivitet i området är låg.

Ingvar Kamprads allé söder om shoppingcentret samt Ekgårdsvägen norr om IKEA-varuhuset skulle kunna fungera som en avlastning till Modulvägen för trafik som ska passera genom området.

Parkering

Planförslaget innebär att antalet markparkeringar för både besökare och personal minskar. Det är i den nordöstra delen av området som parkeringsplatser kommer tas bort eller få ändrad funktion med anledning av planerad bebyggelse. Totalt rör det sig om cirka 250 parkeringsplatser som får ändrad plats/funktion eller tas bort. Dessa kommer kunna ersättas till viss del i likvärdigt läge. En stor del av dessa parkeringsplatser är idag dedikerad personalparkering. Dessa planeras inte ersättas med nya dedikerade personalparkeringsplatser.

Idag finns 1900 parkeringsplatser och förslaget innebär 1650 parkeringsplatser för bil vilket alltså skulle medföra att omkring 250 parkeringsplatser kan komma att försvinna. Behovet av antalet parkeringsplatser har gjorts genom särskild utredning eftersom Huddinge kommun saknar parkeringstal som är passande för

denna typ av markanvändning. I denna bedömning har det gjorts en särskild beräkning av parkeringsbehovet.

Bedömningen är att de parkeringsplatser som beräknats efter genomförd bebyggelse är tillräckliga baserat på Ikeas beläggning idag och i framtiden utifrån de framtida resmönster som förväntas. Särskilda parkeringsplatser för bil för personal kommer att försvinna enligt Ikeas nya riktlinjer, men bedöms kunna hanteras inom det totala parkeringsutbudet.

Vad gäller parkering för rörelsehindrade så är bedömningen att det finns möjlighet att lösa inom området för att fortsatt hålla god tillgänglighet och uppfylla gällande krav. Antalet parkeringsplatser anpassade för rörelsehindrade med särskilt tillstånd behöver utökas till cirka 5% av totala parkeringsbeståndet. Boverkets byggregler, 3:122, anger att en anförings- eller parkeringsplats för rörelsehindrade fordon ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en entré som är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

Vidare finns det ett fåtal cykelparkeringsplatser i området. Dels finns det en väderskyddad cykelparkering för personal i den nordöstra delen av området med omkring 20 cykelparkeringsplatser, som försvinner i samband med utbyggnaden. Sedan finns det även cirka 40 cykelparkeringar intill huvudentrén till Shoppingcentret på södra sidan av Modulvägen samt omkring 50 platser öster om Ikeas huvudentré. Personalingången ligger intill huvudentrén, och de cykelparkeringar som tas bort på grund av utbyggnaden behöver ersättas genom att utöka den befintliga cykelparkeringen vid huvudentrén och personalingången.

Behovet av cykelparkeringar kommer att öka när fler tar sig till IKEA med cykel och går att tillgodose genom att anlägga på befintliga ytor i närheten av huvudentrén.



Bild som visar lägen för cykelparkering (röda markerade ytor). Gul cirkel är huvudentrén och grön cirkel är personalingången.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation

Marken inom området är till största delen hårdgjord. Den storskaliga bebyggelsen, de asfalterade och hårdgjorda vägarna och parkeringsytorna innebär att det finns begränsat med grönska och naturlig avledning av vatten sker undantagsvis.

Vad gäller vegetation inom området så utgörs det bland annat av en sparad ekdunge i den nordöstra delen, denna ligger dock strax utanför området för planändringen, se mer under naturvärden nedan. Det finns vidare en trädrad längs Modulvägen och en trädallé mellan den publika parkeringen och personalparkeringen i de nordöstra delarna. Den befintliga trädallén utgörs av 12 mindre lindar som ej omfattas av biotopskydd. Dessa ska ersättas med nya träd inom den gröna dagvatten- och skyfallsytan som föreslås som en del av planändringen.

Utöver detta finns en del mindre gräsytor och viss vegetation och träd i anslutning till den cylinderformade byggnaden vid varuhuset.

Naturvärden

Det finns inga höga naturvärden inom planområdet. De största värdena finns i anslutning till områdets ekdungar som är karaktärsskapande för Kungens kurva-området. Ekarna skyddats genom planbestämmelser om att det inte får uppföras byggnad på marken samt mark och vegetationsbestämmelser om att ekdungen ska bevaras. Planändringen berör inte området för ekdungen och planbestämmelserna för underliggande plan fortsätter att gälla och säkerställer bevarandet av ekdungen.

Geologiska förhållanden

Enligt jordartskarta (SGU 2015) består planområdet mestadels av lera med undantag för den ekdunge som är bevarad, som står på berg. För att kunna bebygga ytorna kommer grundförstärkning att krävas med till exempel kalk-cementpelare. Området är känsligt för sättningar och geologiska undersökningar behöver ligga till grund för den fortsatta projekteringen.

Under befintlig markyta finns generellt en fyllning bestående av en sammansättning av mull, grus, sand, lera, torrskorpelera och växtdelar. Leran består överst av en torrskorpelera och under den klassificeras leran som lös till mycket lös. Ytligt är leran i området packad för nuvarande belastningssituation, medan på ca 4 meters djup så kan jorden inte packas vilket innebär att det vid belastningar kommer att ske sättningar när volymen minskar. För att reducera sättningar krävs förstärkning av den lösa leran.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets ytvatten avrinner genom öppna diken/dammar och ledningar, till Vårby dagvattentunnel och vidare ut i Vårbyfjärden, som är en del av Mälaren. Mälaren är dricksvattentäkt och östra Mälaren är vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter där Kungens kurva-området ingår

i den sekundära skyddszonen. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att utsläpp av förorenat dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan rening. Planområdet är till stora delar hårdgjort och områdets dagvatten avrinner till befintligt ledningssystem.

Miljökvalitetsnormer för vatten, luft och lukt

Planområdets vatten avrinner till Vårbyfjärden i Mälaren. Vattenförekomsten som planområdet påverkar benämns Mälaren- Rödstensfjärden. Klassningen på denna vattenförekomst är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus, med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver. Ett viktigt mål för att bibehålla god status är att förhindra att orenat dagvatten och avloppsvatten tillförs Mälaren. Planområdet är idag till stora delar hårdgjort. Enligt uppgift från Ikea finns rening i form av tre oljeavskiljare och en fettavskiljare inom fastigheten Kurvan 5. I övrigt finns ingen särskild fördröjning eller rening av dagvattnet i området.

Gällande detaljplan i området pekar ut ytor för rening av dagvatten genom infiltrationsstråk och växtbäddar. Dessa åtgärder har inte genomförts då ombyggnad enligt detaljplanen inte har förverkligats.

I gällande detaljplan konstateras att den största påverkan på luftmiljön inom Kungens kurva-området kommer från väg E4/E20. Kvävedioxid samt partiklar (PM10) överskrider i nuläget i vägområdet och området närmast vägen E4/E20. Miljökvalitetsnormer för luft överskrider inte inom planområdet. Föreslagen planändring förväntas inte leda till så pass förändrade trafikflöden att det påverkar den ursprungliga bedömningen.

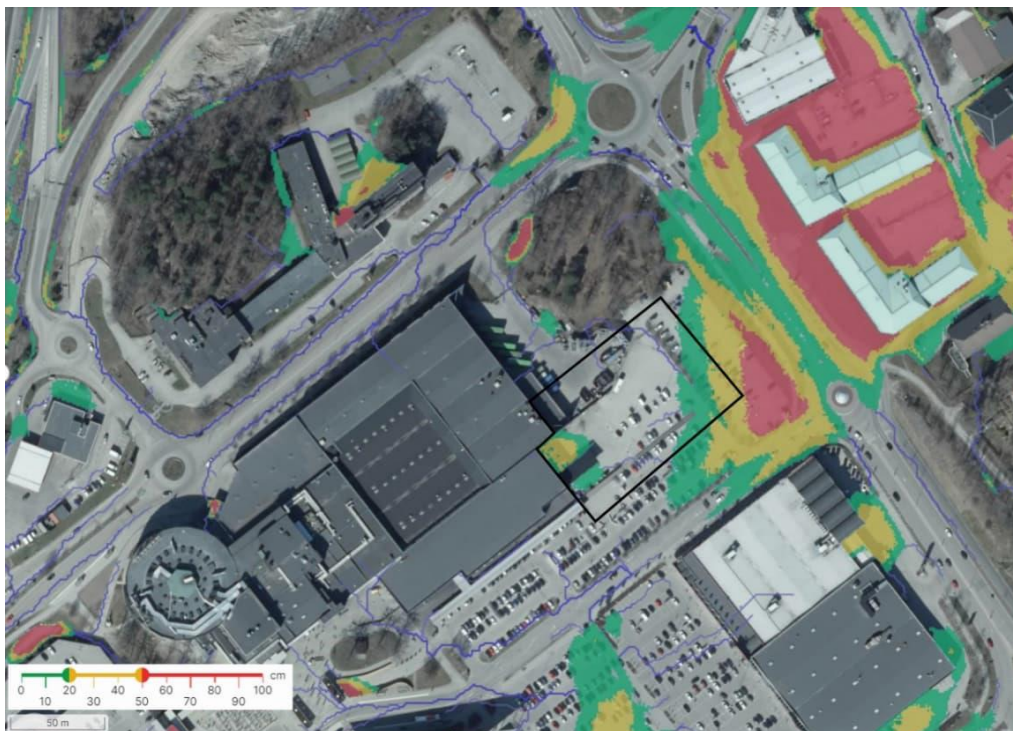
Störningar och risker

Buller

Planområdet ligger nära E4/20 och är påverkat av buller. Användningen handel är inte känslig för buller, för markanvändningen finns inga riktvärden för trafikbuller. Markanvändningen kan därmed bidra till att skärma av och minska trafikbuller från E4/E20 mot omkringliggande bostadsområden längre bort. Inom användningen handel medges inte verksamheter som bedrivs i mer industriell omfattning där det krävs annan hänsyn vad gäller omgivningspåverkan. Det innebär att användningen handel endast i ringa omfattning får avge omgivningspåverkan avseende lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar.

Skyfall

I områdets nordöstra delar behöver en yta avsättas för att hantera naturligt översvämmande skyfallsvatten. Området berörs av en konstaterad skyfallsproblematik med risk för stående vatten och högre flöden i händelse av skyfall.



Svart heldragen linje visar område för planerad bebyggelse. Området i de nordöstra delarna berörs av 20-50 cm stående vatten i samband med ett 100-årsregn. Kartbild: Sigma Civil/Ingka Group

För att inte försämra situationen för omgivningen föreslås en grönyta norr om planerad tillbyggnad som hanterar dagvatten- och skyfallsvatten. Ytan ska klara fördröjning av minst 485 kubikmeter vatten. Ytan kan även programmeras med regnbädd, skelettjord och dike samt en stor mängd träd och vegetation. Grönytan kan bli en naturlig förlängning av den befintliga ekdungen och ge ett nödvändigt

tillskott av grönska och ekosystemtjänster till handelsområdet som annars till stor del är hårdgjort. Skyfallsytan regleras med planbestämmelser, se avsnittet om planbestämmelser i början av planbeskrivningen.

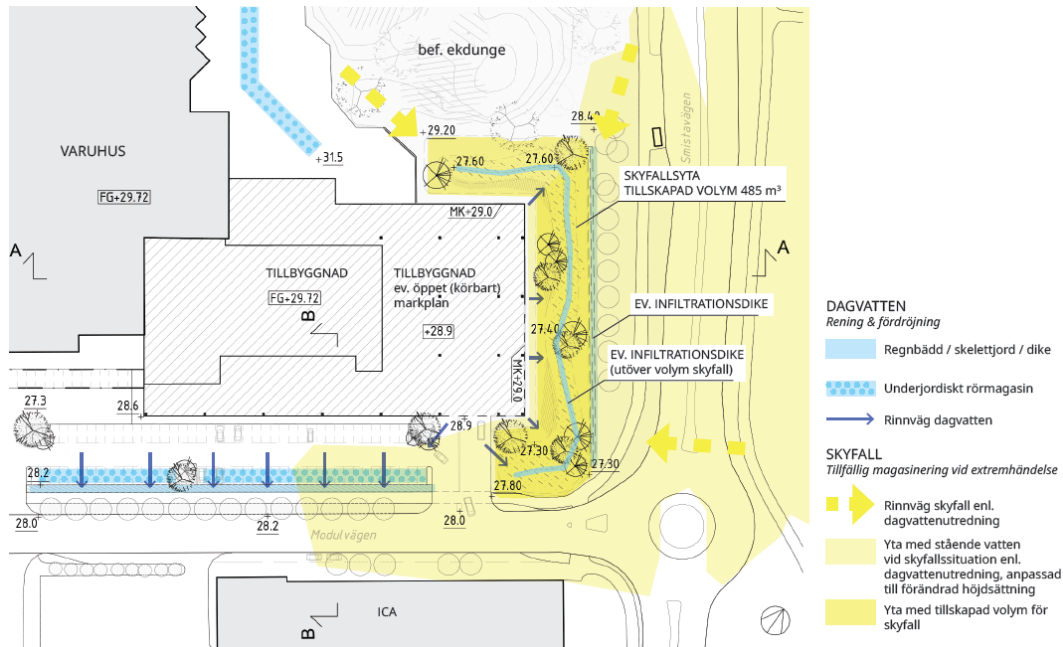


Illustration i plan som visar övergripande drag för den planerade tillbyggnadens utformning samt hur den gröna skyfallsytan är tänkt att utformas. Illustration: Sydväst arkitektur och landskap/Ingka Group

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Försörjning av vatten och avlopp inom planområdet sker genom befintligt va-nät som distribueras av Stockholm Vatten och Avfall AB.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi (2013), där så är möjligt, i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan det leds till recipient. Markbeläggningar med viss genomsläpplighet och vegetation kan med fördel anläggas för att bidra till en god dagvattenhantering.

Planområdet ligger inom Stockholm Vatten och Avfalls verksamhetsområde för dagvatten. Kommunala ledningar finns idag i direkt anslutning till området.

Detaljplaneändringen medför viss utökad byggrätt. Genererade dagvattenflöden från planområdet bedöms inte förändras i någon större utsträckning gentemot förutsättningarna idag. Omfattningen av den planerade bebyggelsen är likartad som i gällande detaljplan inom vilken lämplighetsprövningen redan är genomförd. Förändringen berör främst omlokalisering av växtbäddar och infiltrationsstråk. Den gröna dagvatten- och skyfallsytan i den nordöstra delen kan potentiellt bidra med mer rening och fördröjning än de vad de omlokaliserade växtbäddarna och infiltrationsstråken genererar.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker på två platser, se område 1 och 2 på bild nedan. Kopplat till område 1 finns hantering av mat- och hushållsavfall vilket hanteras i containrar och kärl, där finns även förpackningssortering. Hämtning från område 1 sker från Modulvägen. Kopplat till område 2 finns hantering av övrigt avfall och gods. Hämtning från område 2 sker från Ekgårdsvägen.

I dagslägets planeras ingen förändrad avfallshantering. Den utökade verksamheten bedöms inte generera mer avfall. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

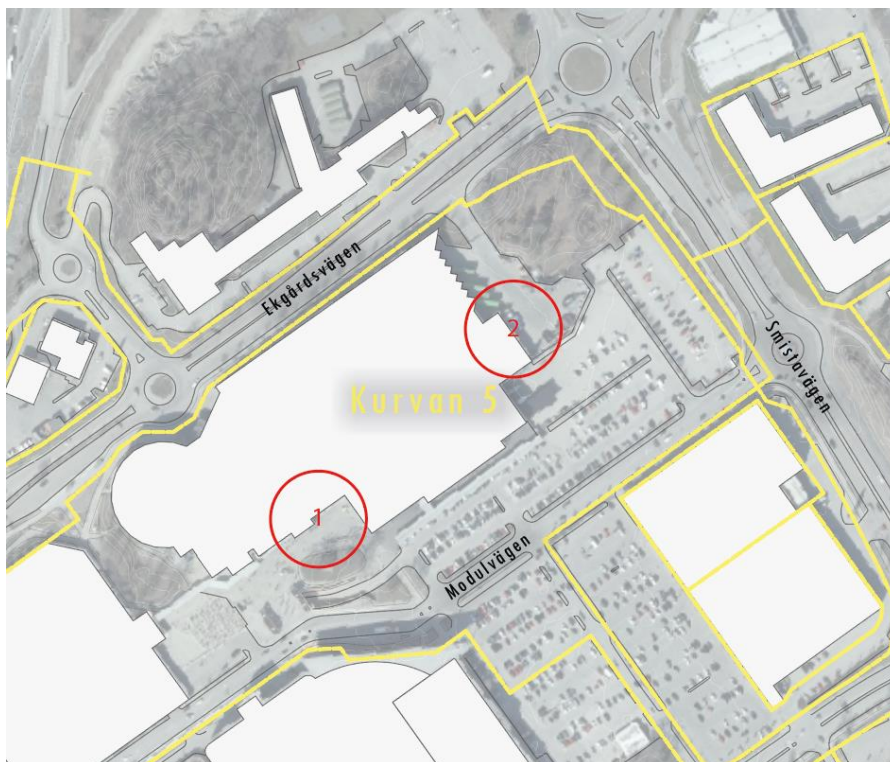


Bild som visar områden där avfallshantering sker.

Elförsörjning

Försörjning av el sker genom befintligt elnät i området.

Energiförsörjning

Försörjning av värme sker genom befintligt fjärrvärmenät inom planområdet.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning ska beaktas i projekteringen. Genom att åtgärder vidtas kopplat till skyfallssituationen i området bedöms inte framkomligheten vid händelse av skyfall försämrast.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala planer och program

I RUFS 2050 är Kungens kurva tillsammans med Skärholmen utpekad som en gemensam regional stadskärna – en plats i länet som har utvecklingspotential och kan komplettera Stockholm för en tät och flerkärnig region. För den regionala stadskärnan Kungens kurva – Skärholmen säger RUFS att kärnan ska utvecklas med handeln som drivkraft.

I kommunens gällande översiktsplan 2030 är området markerat som regional stadskärna. I översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 24 april 2023 men som ännu inte vunnit laga kraft, är planområdet utpekad som regionalstadskärna och stadsdelscentrum.

I utvecklingsplan för Kungens kurva finns en målbild att Kungens Kurva ska vara en dynamisk livfull destination och naturnära stadskärna 2050.

Planförslaget bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan och utvecklingsplanen.

En utgångspunkt vid framtagandet av planförslaget har även varit Huddinge kommuns arkitekturstrategi samt medföljande handbok. En del av detta är den platsanalys som har tagits fram i arbetet som varit vägledande för föreslagen bebyggelse, grönstruktur och stråk.

Övriga kommunala beslut

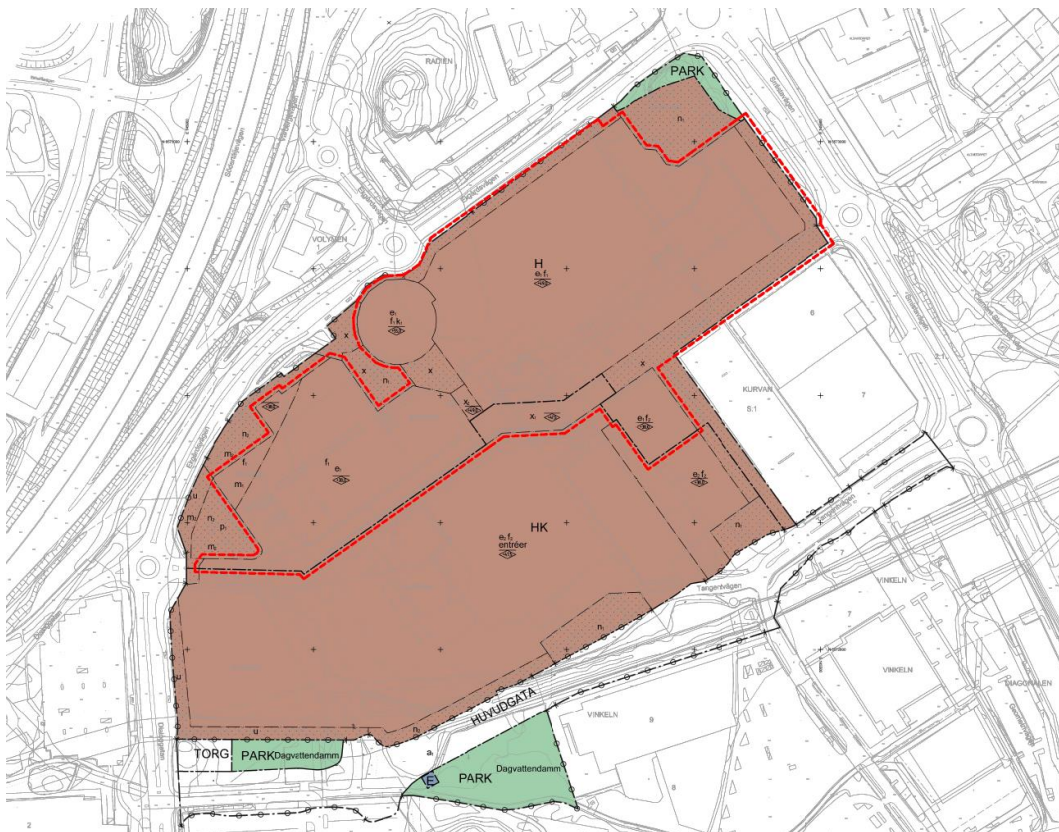
Positivt planbesked har lämnats av kommunstyrelsen den 29 oktober 2021.

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen den 14 juni 2023.

Projektet finns med i kommunens plan för samhällsbyggnad 2023.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom området gäller följande detaljplan: Detaljplan för Kurvan 2 och 5 (0126K-16464), antagen 2017. Inom området för ändringen medges handel. Vidare medges bebyggelse förutom på områden där det finns angivet prickmark, där får byggnader inte uppföras enligt detaljplanen. Bebyggelsens omfattning regleras genom bestämmelser om utnyttjandegrad och mängd bruttoarea som får uppföras. Genomförandetiden är 5 år och har löpt ut.



Utklipp från gällande detaljplan i aktuellt område. Detaljplanen för Kurvan 2 och 5 med beteckning 0126K-16464 berörs av ändringen. Röd markering visar planändringens avgränsning (ritad tre meter utanför ändringsområdet).

Behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplaneändringen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen.

Motivet till ställningstagandet grundas på att ändringen endast medger tillkommande byggnadsarea och påverkan därmed har en mycket begränsad omfattning där främst skyfall behöver beaktas.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas för ändringen av detaljplanen.

Detaljplaneändringens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Markanvändningen i planändringen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB). Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § MB. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det finns i dag miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms inte medföra att MKN överskrids eller äventyra möjligheten att uppnå antagna MKN.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplaneändringen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande.



Tidplan

Planuppdrag	17 juni 2020
Samråd	Kvartal 1 2025
Granskning	Kvartal 3 2025
Antagande	Kvartal 1 2026
Laga kraft	Kvartal 1 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplaneändringen är 5 år. Vid ändring av en detaljplan gäller genomförandetiden för de planbestämmelser som planändringen avser. Detta innebär att det finns genomförandetid för de planbestämmelser som ändrats eller lagts till medan genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen och dess planbestämmelser har gått ut. Genomförandetiden börjar då kommunens beslut om att anta detaljplaneändringen har vunnit laga kraft. När detaljplaneändringens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplaneändringen lämnas. Detaljplaneändringen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplaneändringen att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver den.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Planändringen berör därför inte frågor kring ansvarsfördelning gällande huvudmannaskap.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark åligger exploatören.

Huvudman för allmän plats såsom gata- och parkmark i omgivningen är Huddinge kommun med ansvar för anläggning och drift. Föreslagen detaljplaneändringen omfattar dock inte någon allmän plats och någon sådan är därför inte heller aktuell att bygga om eller till med anledning av förslaget.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för allmänna VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till mätarskåp i byggnad.

Skanova AB ansvarar för fiber- och teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun och fastighetsägaren för att reglera kostnader i planarbetet. Sökanden står för samtliga kostnader som uppstår under planarbetet.

Intentionsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun och fastighetsägaren. Avtalet reglerar förutsättningar för framtagande och genomförande av detaljplaneändringen. Intentionsavtalet reglerar bland annat att exploateringsersättning ska erläggas till kommunen för övergripande allmänna anläggningar, det vill säga övergripande infrastruktur i Kungens kurva. Avtalet anger också att fastighetsägaren ska erlägga medfinansieringsersättning för Spårväg syd utifrån den ytterligare byggrätt som tillskapas genom planändringen.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med att detaljplaneändringen antas av kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplaneändringen. Ersättningsnivåerna för den övergripande infrastrukturen samt för medfinansieringsersättningen för Spårväg syd ska också bestämmas i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inga fastighetsrättsliga förändringar föreslås genom detaljplaneändringen. För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Ledningsrätt

Följande ledningsrätter finns inom området för planändringen.

Aktnummer	Typ	Ändamål	Innehavare/förmån
01-HUD-2701.1		Vatten- och avlopp	Kallskärsklinten 2
01-HUD-2732.2		Vatten- och avlopp	Stockholm Vatten VA AB
01-HUD-2732.3		Avlopp	Stockholm Vatten VA AB

Ledningsrätten 01-HUD-2701.1 ligger inom området som idag utgör parkering men går även under befintlig byggnad. Eftersom det redan medges byggrätt ovan denna ledning i gällande detaljplan bedömer kommunen att ledningsrätten inte heller påverkas av föreslagen planändring. Övriga två ledningsrätter inom området (01-HUD-2732.2 samt 01-HUD-2732.3) ligger delvis under Modulvägen och kommer inte att påverkas. Ledningsrätterna i området bedöms inte behöva omprövas efter det att detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Inga nya gemensamhetsanläggningar behöver skapas.

Servitut

Följande avtalsservitut finns inom fastigheten Kurvan 5.

Atknummer	Ändamål	Förmån
0126IM-02/17404.1	Vattenledning	Kallskärsklinten 2
01-IM7-97/19489.1	Vattenledning	Kallskärsklinten 2
01-IM7-98/419.1	Elledning	Transformatorn 2
D202000258215:1.1	Vattenledning	Liljeholmen 1:2 (Stockholm) Reningsverket 1 (Stockholm)

Servituten påverkas inte av planändringen och ska därför finnas kvar även efter det att planändringen har vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

De kostnader som planarbetet medför debiteras exploatören månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplaneändringen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten och Avfall AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren. Kontakta Stockholm Vatten och Avfall AB för mer information.

Bygglovavgift

När detaljplaneändringen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat finns rätt att få bygglov i enlighet med denna. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal finns. Avtalet anger att sökanden ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Fakturering sker kontinuerligt under planarbetet. Någon planavgift för detaljplaneändringen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder bedöms nödvändiga med anledning av detaljplaneändringen.

El och tele m.m.

Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele med mera. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska ledningsnätsägaren kontaktas.

Gatukostnader med mera

Då planändringen inte omfattar någon allmän plats ska fastighetsägaren inte erlägga någon gatukostnadsersättning. Fastighetsägaren ska dock erlägga exploateringsersättning till kommunen för övergripande allmänna anläggningar, det vill säga övergripande infrastruktur i Kungens kurva. Fastighetsägaren ska också erlägga medfinansieringsersättning för Spårväg syd till kommunen, ersättningens storlek ska stå i relation till den ytterligare byggrätt som tillskapas genom planändringen. Dessa ersättningar ska regleras i det kommande exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till detaljplaneändringen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Trafik- och mobilitetsutredning
- PM Gestaltning
- PM Naturmiljö

Utbyggnad vatten och avlopp

De befintliga ledningssystemen för dricks-, spill- och dagvatten bedöms ha kapacitet att klara av den utbyggnaden av området som detaljplaneändringen medger. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Stockholm Vatten och Avfall AB som är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och dagvattenledningar.

Elförsörjning

Vattenfall AB ansvarar för elförsörjningen i området. Tillkommande bebyggelse planeras att anslutas till befintligt elnät.

Energiförsörjning

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats fram till förbindelsepunkt. Det bedöms finnas möjlighet att ansluta den tillkommande bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärmenätet.

Dokumentation och kontroll

Om markföreningar påträffas ska de anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas. Egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder ska upprättas och redovisas. Markföreningar som påträffas ska avhjälpas och marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) innan dess att bygglov får medges. Exploatören ansvarar för att utföra nödvändiga åtaganden som krävs kopplat till markföreningar gentemot tillsynsmyndigheten.

Administrativa frågor

Ansaret för arbetet med denna detaljplan ligger på samhällsbyggnadsavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning. Ansvarig planarkitekt och projektledare är Jonas Kinell. Övriga deltagare i projektgruppen är Linnea Fröjd, planarkitekt, Jonas Pettersson, exploateringsingenjör, Emma Hirsch, trafikplanerare och Robert Karlsson, miljöplanerare. Referensperson från bygglovsavdelningen är Klas Modin.

Avvägande mellan allmänna och enskilda intressen

Intressena mot en exploatering är begränsade. Det finns allmänna och enskilda intressen i att bevara parkeringsytor i anslutning till planområdet. Det kan även finnas vissa enskilda intressen mot exploateringen då mängden trafik i området kan öka marginellt. Mot ovanstående står ett enskilt intresse att möjliggöra för en mer välfungerande logistik och varuutlämning kopplat till Ikeas verksamhet samt allmänt intresse om fler arbetsplatser i denna centrala del av Kungens Kurva. Därtill möjliggör planförslaget för ett förbättrat lokalklimat med nya gröna värden samt förbättrade stråk för gående och fotgängare vilket är till gagn för allmänheten.

Jonas Kinell

Planarkitekt