



Datum  
2023-02-15

Diarienummer  
KS-2020/125

Avsändare  
Jonas Ellenfors  
08-535 363 75  
Jonas.ellenfors@huddinge.se  
Kommunstyrelsens förvaltning

## Detaljplan för fastigheten Udden 8 m.fl. inom kommundelen Fullersta – avstämning inför samråd

### Sammanfattning

Planområdet ligger centralt i Huddinge i nära anslutning till Huddinges pendeltågsstation. Inom planområdet planeras att uppföras ett nytt bostadshus i upp till tio våningar. Nytilskottet av bostäder förväntas bli cirka 52 lägenheter beroende på lägenhetsstorlek. Fullersta torg, bestående av en torgdel och en park ingår i planområdet. Parken och torget ska rustas upp i samband med nybyggnationen.

Planområdet ligger i kollektivtrafikzon A, cirka 150 meter norr om Huddinge station. Vidare är planområdet beläget inom influensområdet för Spårväg syd där 18 500 bostäder ska tillskapas i kommunen innan 2030. Planområdet upptas idag av en mindre byggnad för avfallshantering, samt en lägre tillbyggnad i anslutning till bebyggelsen runt Fullersta torg.

### Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan (2030 och 2050).

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5-8 §§ miljöbalken och bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) bedöms inte bli följden av planens genomförande. Därmed bedöms det inte finnas behov av att göra en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken.

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund och syfte

Projektet Udden finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035”. Projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan (2030 och 2050) som pekar ut området vid Fullersta torg som ett område som föreslås få en hög exploatering.

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett ”strategiskt stadsutvecklingsläge” som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. På dessa platser finns det även ”potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet”.

Detaljplaneområdet ingår även i den kommunala *Utvecklingsplan för centrala Huddinge*, där kommunen tar ett samlat grepp om både pågående utveckling och



framtida möjligheter för stadsdelen. Planområdet bedöms uppfylla alla fyra bärande strategier för utvecklingsplanen; Tätt och blandat, Plats för möten i attraktiva och trygga miljöer, Hälsosamt med grönskan inpå knuten, Tillgängligt och nära för ett enklare vardagsliv. Fullersta är utpekad som ett förtätningsområde enligt utvecklingsplanen.

Kommunstyrelsen beslöt den 11 mars 2020 §8 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Udden 8 m.fl.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett nytt punkthus med lägenheter och lokaler i bottenvåningen samt ett nytt cykelhus i nära anslutning till Huddinge centrum och station. Detaljplanen kommer även innebära en upprustning av Fullersta torg och parken som ligger i anslutning till torget. Området ska bidra till en mer levande och attraktiv stadsmiljö. Detaljplanen kommer möjliggöra ökade gångflöden över torget och på så sätt levandegöra torget ytterligare.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 52 bostäder.

Detaljplanen möjliggör fler bostäder inom influensområdet för Spårväg syd och bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelsetyper samt mer underlag för kollektivtrafik.

## Planområdet



*Planområdets avgränsning markerat i grönt*



Planområdet är cirka 3500 kvadratmeter och innefattar förutom del av privatägda Udden 8 även del av kommunens fastighet Fullersta gård 1:170 som utgör stomfastighet för denna del av Fullersta kommunal. Fastigheterna ligger i centrala Huddinge inom kommundelen Fullersta och har ett mycket kollektivtrafiknära läge med Huddinge station cirka 150 meter bort.

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller av strandskydd. I översiktsplanen är området utpekade som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

För Udden 8 gäller idag primärt Stadsplan *kv. Udden m.fl. (0126k-10344)*, upprättad i juni 1979 vars genomförandetid har gått ut. Planen tillåter bostäder samt i vissa fall handel. Enligt gällande plan krävs även särskilda åtgärder i fasad för trafikbuller. För Fullersta torg gäller idag primärt stadsplan för *kv. Trädgården m.fl. (0126K-11303)*, upprättad i augusti 1986. Planen reglerar marken som allmän plats. Genom detaljplan för *del av Fullersta gård 1:170 (0126K-14302)* tillåts grillkiosk och servering inom och i anslutning till torget.

Platsen för den nya byggnaden upptas idag av en mindre byggnad för avfallshantering, samt en lägre tillbyggnad i anslutning till trevåningshuset, se bild nedan. Rådstuguvägen präglas i detta kvarter av en vändplan och markparkeringar. Befintlig bebyggelse inom kvarteret och inom närmiljön utgörs av bostadshus med en, tre, fem och sex våningar.



*Det låga miljöhuset i förgrunden samt den lägre tillbyggnaden i anslutning till trevåningshuset*

## Detaljplanen

Planförslaget medger ett punkthus i upp till 10 våningar med cirka 52 lägenheter. Målet är att skapa små yteffektiva lägenheter, i huvudsak 1,5 rok (rum och kök) men även 3–4 rok.

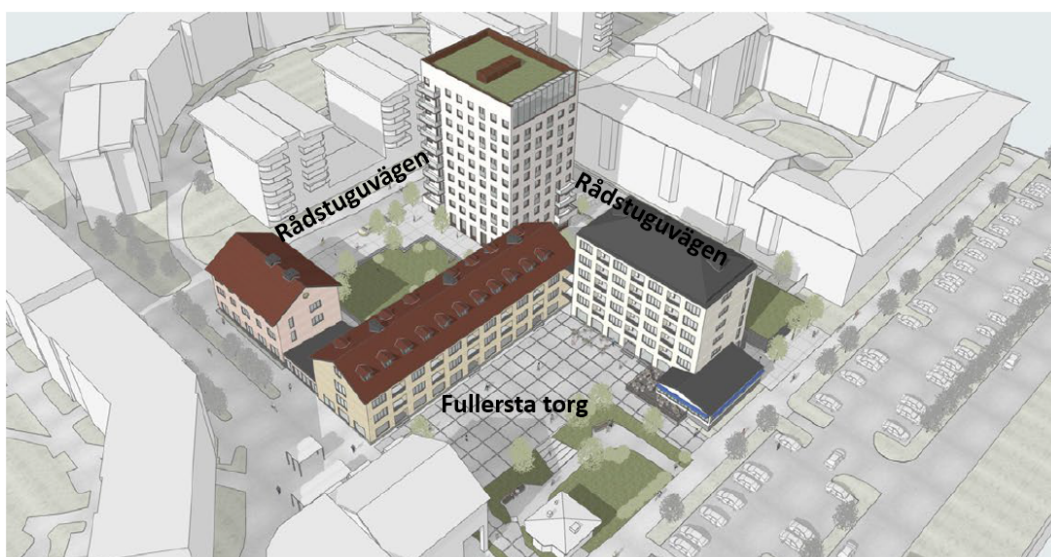


Tillskapandet av fler bostäder i anslutning till Huddinge station kommer innebära ett ökat kundunderlag för etablering av kommersiell service. Detaljplanen möjliggör etablering av lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen. I övrigt finns kommersiell service framförallt på andra sidan spårområdet i Huddinge centrum.

## Utformning

Ett kvalitetsprogram har tagits fram som gäller för både kvartersmark och allmän plats inom ramen för planarbetet. Målbilden för projektet är att bidra till en trygg och levande stadsmiljö med ett tillskott av bostäder, lokaler och mötesplatser. Vidare skall projektet skapa väl ordnade uterum med goda fysiska samband mellan Fullersta torg och anslutande stråk och bebyggelse.

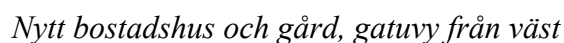
Det nya bostadshuset utformas som ett fristående punkthus i tio våningar med ljus och varm kulör och regelbunden fönstersättning. Arkitektonisk variation och anpassning till närmiljö och omgivande skala åstadkoms med tillägg i form av balkonger och franska balkonger. Generellt gäller att större lägenheter har balkong och att mindre lägenheter har fransk balkong. På så vis återspeglas husets inre disposition tydligt i dess yttre gestaltning. Huset förankras i gatunivå med höga glaspartier och ett flertal entréer. Som blickfång och avslutning uppåt är ett generöst uppglasat rum orienterat mot järnvägen och Huddinge centrum.



*Flygvy av planområdet från syd.*

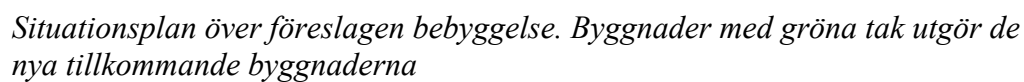
Höghuset bygger vidare på platsens tradition att bygga högt och bidrar till det varierade taklandskapet och områdets varierande byggnadshöjder. Genom att det befintliga punkthuset inte längre upplevs som ett riktmärke och att närliggande bebyggelse har samma våningsantal, så kan platsen hantera en högre volym. Tillkommande byggnad får till uppgift att markera platsen, i enlighet med hur det ursprungliga punkthuset hade i uppgift att markera torget.





I planarbetet har de allmänna stråken till och från torget studerats särskilt för att optimera flödena över torget. Detaljplanen ger en möjlighet att bygga bort en tydlig baksida och levandegöra Rådstuguvägen i större omfattning.

Förutom sophuset och den lägre tillbyggnaden kommer befintlig bebyggelse att finnas kvar som idag.





## *Trafik, parkering, mobility management*

Parkering för tillkommande bebyggelse och befintlig bebyggelse hanteras via 25 platser som kommer lösas utanför kvarteret. Östling Fastigheter tillhandahåller platserna via förhyrda platser. Övriga 14 parkeringsplatser kommer att anordnas på kvartersmark för Udden 8.

För planen tillämpas flexibla parkeringstal. Mobilitetsåtgärderna som presenteras i detaljplanen ligger i linje med Huddinge kommuns Mobility managementplan och omfattar den högsta nivån enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram. Det motsvarar en reduktion på 30 %.

## **Utredningar**

De utredningar som tagits fram för detaljplanen;

- Antikvarisk bedömning – Fullersta torg, Nyréns Arkitektkontor, 2022-09-01
- Dagvattenutredning Udden 8-Fullersta torget, WSP Samhällsbyggnad, 2022-11-02
- Markteknisk undersökningsrapport, GEOMIND, 2021-03-10
- Projekterings PM – geoteknik, GEOMIND, 2021-03-10
- Mobilitetsutredning – Fullersta torg, Udden 8, Sweco, 2022-06-30
- Kvalitetsprogram – Fullersta tog och Udden 8, Reflex arkitekter, 2022-12-21
- PM risk – Udden 8, Briab, 2022-05-13
- Social konsekvensanalys för Udden, Spacescape, 2022-09-28
- Trafikbillerutredning, Efterklang, 2022-08-11
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2022-05-25

## Buller

Planområdet är beläget i ett bullerutsatt läge. För att lösa bullerproblematiken måste bebyggelsen utformas med genomgående lägenheter med en tyst sida in mot gården. I nuvarande struktur klaras bullerriktvärdena för bostäderna enligt avstegsfall A.

Länsstyrelsen i Stockholms län har låtit ta fram avstegsfall i syfte att underlätta planeringssituationer där det är svårt att uppfylla riktvärdena, till exempelvis bostäder i centrala lägen eller i andra lägen med bra kollektivtrafik. Avstegsfall A innebär att det görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A) d.v.s. cirka 40–45 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

## Markföroreningar

Vid den geotekniska undersökningen gjordes en radonundersökning. Denna undersökning visade att markfyllningen på platsen har höga halter av radon och



klassas som högradonmark. Det är därför viktigt att ta stor hänsyn till detta vid byggnationen vad gäller schaktning, hantering av schaktmassor och transporter av massor.

### Dagvatten

Planområdet ingår i Fullerstaåns avrinningsområde, som avrinner till sjön Trehörningen. Trehörningen har inte statusklassats, men bedöms ha problem med näringshalter och övergödning. Tyresån-Balingsholmsån är en vattenförekomst direkt nedströms Trehörningen. Den har måttlig ekologisk status med hänvisning till framför allt övergödning. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås inom kvartersmark hanteras genom att anlägga nedsänkta växtbäddar. Utöver växtbäddarna kommer mobilitetshuset att förses med ett grönt tak, vilket bidrar till en del av fördröjningen och reningen.

Sammantaget leder exploaterings dagvattenhantering till en generell förbättring av föroreningsbelastningen till recipienterna. En minskning av föroreningarna från planområdet ökar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för nedströms sjöar.

### Skyfall

Flera skyfallsmodeller har gjorts för att tydligt belysa situationen och upptäcka problemområden. För att åtgärda problem med översvämning och ansamling av vatten vid bebyggelse inom planområdet samt området nedströms, har marken i alla kvarter en lutning från byggnader i syfte att säkerställa att vatten säkert kan ledas ytligt runt huskropparna och bort från varje del vid ett 100-årsregn. Vatten kan därefter ledas vidare ner mot allmänna vägar där det inte riskerar att skada byggnader och där det finns ytliga vägar för avledning av vatten vidare nedströms mot recipienten.

### Risk

Med minst 90 meter till Västra stambanan och över 100 meter till Huddingevägen är skyddsavståndet tillräckligt för att riskerna inte behöver utredas vidare. Säkerhetshöjande åtgärder bedöms därmed inte vara nödvändiga för att möjliggöra den tänkta markanvändningen.

### Stadsbild och kulturmiljö

Detaljplanens genomförande får stor påverkan på stadsbilden. Den urbana karaktären förstärks och Fullersta får ett nytt landmärke. Den tydliga baksidan med sophuset och gatuparkeringarna vänds så att kvarteret får en till framsida.

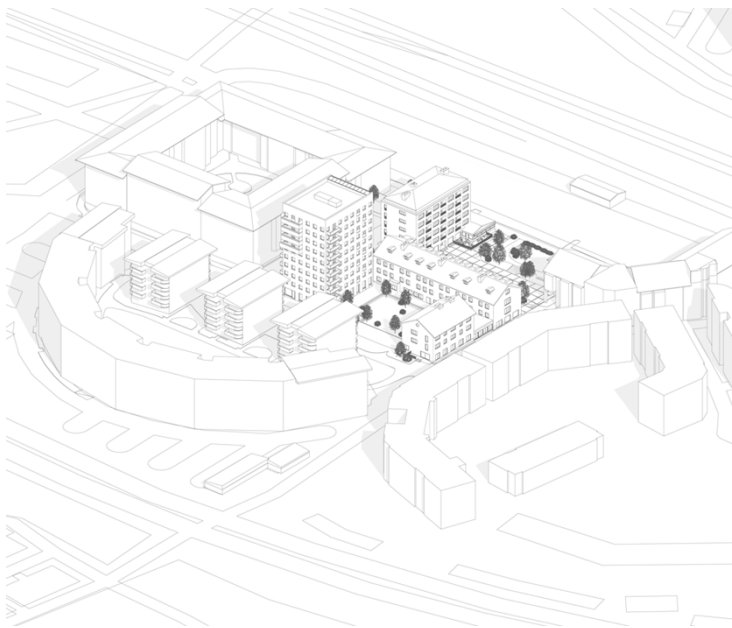
Höghuset bygger vidare på platsens tradition att bygga högt och bidrar till det varierade taklandskapet och områdets varierande byggnadshöjder. Genom att det befintliga punkthuset inte längre upplevs som ett riktmärke och att närliggande bebyggelse har samma våningsantal, så kan platsen hantera en högre volym. Tillkommande byggnad får till uppgift att markera platsen, i enlighet med hur det ursprungliga punkthuset hade i uppgift att markera torget.



I den framtagna antikvariska bedömningen dras slutsatserna att uppförandet av en högre volym i områdets bakre del innebär inte att den ursprungliga anläggningens (Udden 8) läsbarhet försämras, då närområdet i nuläget redan har en stilblandad karaktär, och en tillkommande volym inte riskerar att samläsas med den ursprungliga anläggningen.

Övriga åtgärder som projektet innebär, med syftet att revitalisera torget och dess närområde, bedöms innebära en positiv påverkan på områdets mer immateriella kulturmiljövärden.

Sammantaget görs bedömningen att planförslaget inte riskerar att förvanska de kulturhistoriskt värdefulla värden som finns på platsen idag.



*Det nya punkthuset med dess omgivning.*

### Sociala konsekvenser

Inom ramen för detaljplanearbetet har det också bedömts viktigt att ta fram en social konsekvensanalys. Syftet har varit att belysa de eventuella konsekvenser det tillkommande kvarteret kan ha för hur platsen i framtiden kan komma att upplevas av omgivningen och av de framtida boende i kvarteret. Även barnens perspektiv har varit en viktig del i analysen där planförslagets konsekvenser för barn och unga särskilt belyses. Utredningen visar att planförslaget bedöms förstärka platsen och bidra till bland annat ökad trygghet i området.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ligga i linje med en socialt hållbar utveckling, dock innebär detaljplanens genomförande en rivning av en lokalbyggnad där Barnkällan (daglig verksamhet och second hand-butik) och ideella föreningen FUB Huddinge delvis håller till idag. Verksamheterna bedöms kunna finnas kvar på platsen även efter detaljplanens genomförande då delarna som rivs främst består av kontor som sällan används.

### Solljus





Tillkommande bebyggelse bedöms medföra viss omgivningspåverkan avseende solljus för omgivande bebyggelse. Skuggan är dock ej konstant utan rör sig under dagen och bedöms därför ha begränsad påverkan på solförhållandena.

Omkringliggande bebyggelse bedöms ha acceptabla ljusinsläpp även med nu föreslagen detaljplan. Detaljplanen bedöms därmed inte ge upphov till betydande olägenheter. Området ligger även inom centrala Huddinge och är utpekad inom både översiktsplanen och utvecklingsplan för centrala Huddinge som ett förtätningsområde vilket innebär att toleransnivån för omgivningspåverkan måste vara högre.

### Miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen.

Beräknad tid för samråd är 2023-04-03 till och med 2023-05-01.

### **Genomförande**

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga de områden på plankartan som utgör gata och park. Detta innebär att kommunen har ett ansvar för uppförande, drift och underhåll av den allmänna platsen.

Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för områdesspecifika allmänna anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet som är en följd av detaljplanens genomförande, exempelvis åtgärder i samband med Fullersta torg.

Exploatören ansvarar för anläggningar, byggnation och drift inom kvartersmark som faller inom fastigheten Udden 8.

Kommunen kommer i samband med antagande av detaljplanen att ta fram ett exploateringsavtal med exploatören.

### **Förvaltningens övervägande**

Förvaltningen ser positivt på framtagande av en ny detaljplan för fastigheterna Udden 8 och Fullersta gård 1:170, då det möjliggör ökad bostadsbebyggelse inom Spårväg Syds influensområde och därtill bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande då befintlig markparkering bebyggs.

Utöver det bedöms detaljplanens genomförande leda till positiva konsekvenser ur både ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv.

Projektet förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av de mål projektet förväntas uppfylla som lyfts fram i översiktsplanen är:

- Växa genom förtätning i kollektivtrafikhärlägen
- Effektiv markanvändning (genom att bebygga befintlig markparkering)



Överlag bidrar projektet till *Ett hållbart Huddinge 2030* genom framförallt *Attraktiva bostadsområden* som utgår från bland annat de mål som lyfts fram ovan.

Trots närheten till Huddinge station bedöms planförslaget generera en ökning om drygt 52 fordon per dygn i trafikrörelser. Detta bidrar till ökade utsläpp av växthusgaser.

Vidare är byggskedet och materialval viktiga för en byggnads klimatpåverkan under sin livscykel. Kvarterets klimatpåverkan kommer arbetas vidare med under det fortsatta planarbetet och är en viktig fråga att bevaka.

Planförslaget bidrar vidare till förbättrad vattenkvalitet i Fullerstaån och Trehörningen, då markanvändningen ändras till att bli mindre belastande efter exploatering.

Projektet bedöms också bidra till att höja attraktiviteten och tryggheten vid Fullersta torg genom tydligare entréer, fler människor i rörelse och färre baksidor. Detta ligger också i linje med översiktsplanens mål om att knyta samman områden och stadsdelar.

#### **Ekonomiska eller juridiska konsekvenser**

Detaljplanen innebär mindre ekonomiska konsekvenser för kommunen. Den allmänna plats som i och med detaljplanens genomförande ska byggas om ska huvudsakligen bekostas av exploatören. Vidare får kommunen en intäkt i samband med markförsäljning för viss yta till bostadsbebyggelsen. Planarbetet bekostas via ett plankostnadsavtal, där exploatören står för alla kostnader kopplat till planarbetet.

Projektet bedöms således att bidra till ett positivt exploateringsnetto.

Jonas Ellenfors

Planarkitekt