Planbeskrivning

Detaljplan för Udden 8 inom kommundel Fullersta



Granskningshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, 4/10 2024
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS-2020/125

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-10-04
- Plankarta med bestämmelser, 2024-10-04

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Allé vid Rådstugevägen (mail), 2021-12-10
- Antikvarisk bedömning – Fullerstatorg, Nyréns Arkitektkontor, 2022-09-01
- Dagvattenutredning Udden 8-Fullerstatorget, WSP Samhällsbyggnad, 2022-11-02, rev 2024-09-12
- Markteknisk undersökningsrapport, GEOMIND, 2021-03-10
- ProjekteringsPM – geoteknik, GEOMIND, 2021-03-10
- Mobilitetsutredning – Fullerstatorg, Udden 8, Sweco, 2024-06-24
- Kvalitétsprogram – Fullerstatog och Udden 8, Reflex arkitekter, 2024-06-25
- PM risk – Udden 8, Briab, 2022-05-13
- Social konsekvensanslys för Udden, Spacescape, 2024-07-01
- Skyddsrumsyttrande, MSB, 2017-08-21
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2024-03-01
- Udden 8: Påverkan Dagsljus/solljus befintliga fastigheter, ACC glas och fasadkonsult, 2024-02-19
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2022-05-25

Innehåll

Sammanfattning **4**
Planprogram/detaljplan **5**
Planens syfte 5
Plandata 5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser 6
Tidigare ställningstaganden 40
Behov av strategisk miljöbedömning 41
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken 42
Genomförande **43**
Organisatoriska frågor 43
Fastighetsrättsliga frågor 44
Ekonomiska frågor 47
Administrativa frågor 48

Sammanfattning

Planområdet ligger centralt i Huddinge i nära anslutning till Huddinge pendeltågsstation. I nordväst och nordost avgränsas planområdet av Rådstuguvägen. I sydväst avgränsas planområdet av Fullersta parkväg och i sydöst av området mellan parkeringsplatserna vid Huddinge stationsväg och Fullerstatorg. Planområdet ligger cirka 50 meter från västra stambanan.

Inom planområdet planeras att uppföras ett nytt bostadshus i upp till tio våningar. Nytillskottet av bostäder förväntas bli cirka 54 lägenheter beroende på lägenhetsstorlek. Förslaget är initierat av fastighetsägaren.

Fullerstatorg, bestående av en torgdel och en parkdel ingår i planområdet. Parken och torget ska rustas upp i samband med nybyggnationen.

Planområdet är cirka 3500 kvadratmeter stort.

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

Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd.

Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen.

Tidplan

Samråd	11 april – 9 maj 2023
Granskning	4 oktober – 1 november 2024
Antagande	Q 2 2025

Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft cirka tre veckor efter antagandet om beslutet inte överklagas.

Genomförandetiden är 60 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i tillhörande genomförandeavtal.

Planprogram/detaljplan

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att förtäta centrala Huddinge med bostäder och lokaler i en stationsnära miljö samt att utveckla Fullerstatorg. Området ska bidra till en mer levande och attraktiv stadsmiljö. Detaljplanen kommer möjliggöra ökade gångflöden över torget och på så sätt levandegöra torget ytterligare. Planområdet ligger inom gångavstånd till Huddinge pendeltågsstation och är i övergripande planeringsdokument ett utpekat område för stadsutveckling.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet är cirka 3500 kvadratmeter och innefattar förutom del av de privatägda Udden 8 och Domarringen 1, även del av kommunens fastighet Fullersta gård 1:170 som utgör stomfastighet för denna del av Fullersta kommundel. Planområdet avgränsas i nordväst av Rådstuguvägen, i sydväst av Fullersta parkväg, i sydost av parkeringarna intill Huddinge stationsväg och i nordost av parkeringsplatsen mot Domarringen 1.



Planområdets ungefärliga avgränsning

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Tidigare ställningstaganden

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller av strandskydd. Inom både Huddinge kommuns översiktsplan 2030 (gällande översiktsplan vid tidpunkt för detaljplanens granskning), antagen 2014. Huddinge kommuns förslag till översiktsplan 2050 (antagen revidering av översiktsplan, som vid tidpunkt för detaljplanens granskning ännu inte fått laga kraft) är området utpekat som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

Dåvarnade fastighetsägaren, Lännaholm Udden Kommanditbolag, skickade den 27 februari 2018 in en ansökan om planbesked, i syfte att ändra detaljplanen för fastigheten Udden 8. Ansökan avsåg främst möjliggörande av tillkommande bostäder. Positivt planbesked gavs i kommunstyrelsen den 5 december 2018, KS-2017/664. I dåvarande planbesked ingick en påbyggnader på de lägre husen vid Fullerstatorg. Påbyggnaden är inte längre aktuell.

Projektet Udden finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035”.

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 i den kommunala *Utvecklingsplan för centrala Huddinge*, där kommunen tar ett samlat grepp om både pågående utveckling och framtida möjlighter 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 utpekat som ett förtätningsområde enligt utvecklingsplanen.

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. För Fullerstatorg 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.

Planområdet

Fullerstatorg var en gång i tiden Huddinges centrum. Det vita sexvåningshuset var på sin tid kommunens första höghus med hiss. I takt med att Huddinge vuxit och centrum förskjutits till östra sidan spåren har torget fört en mer anonym tillvaro.



Fullersta torg 1950-tal, sexvåningshuset var på den tiden röd och kallades i folkmun för ”Blodpuddingen”. Källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullerstatorg

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.

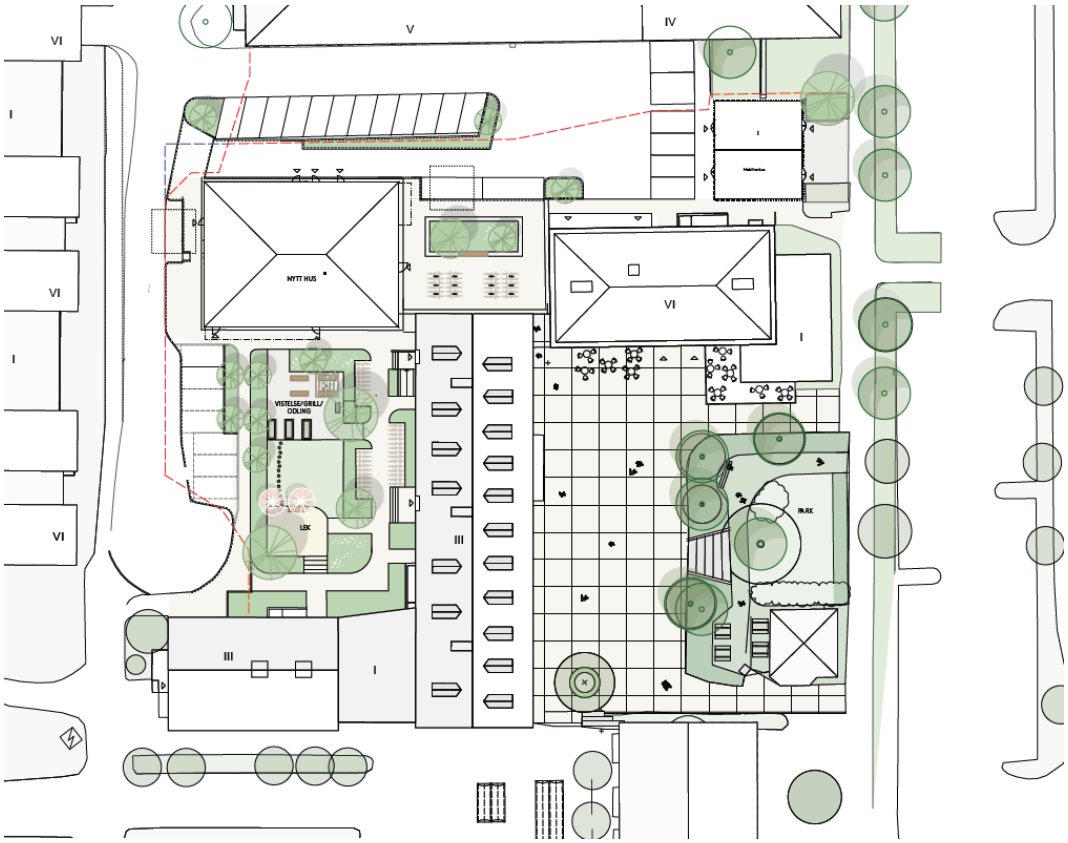


Det låga miljöhuset i förgrunden samt den lägre tillbyggnaden i anslutning till trevåningshuset källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullerstatorg

Planförslag

Detaljplanen syftar till att pröva ett nytt bostadshus i till tio våningar bakom Fullerstatorg. På platsen finns idag en byggnad för avfallshantering samt en lägre tillbyggnad. Föreslagen bebyggelse bygger vidare på platsens höghustradition men i en modern tappning. Befintlig bebyggelse inom kvarteret och inom närmiljön utgörs av bostadshus med en, tre, fem och sex våningar. Det nya bostadshuset ges en höjd av tio våningar och kommer att synas både i gatunivå och på avstånd. Den höga byggnaden bidrar till att accentuera torget i dess omgivning men utan att störa torgets 50-talskaraktär i och med att den nya byggnaden är tydligt placerad bakom torget.

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



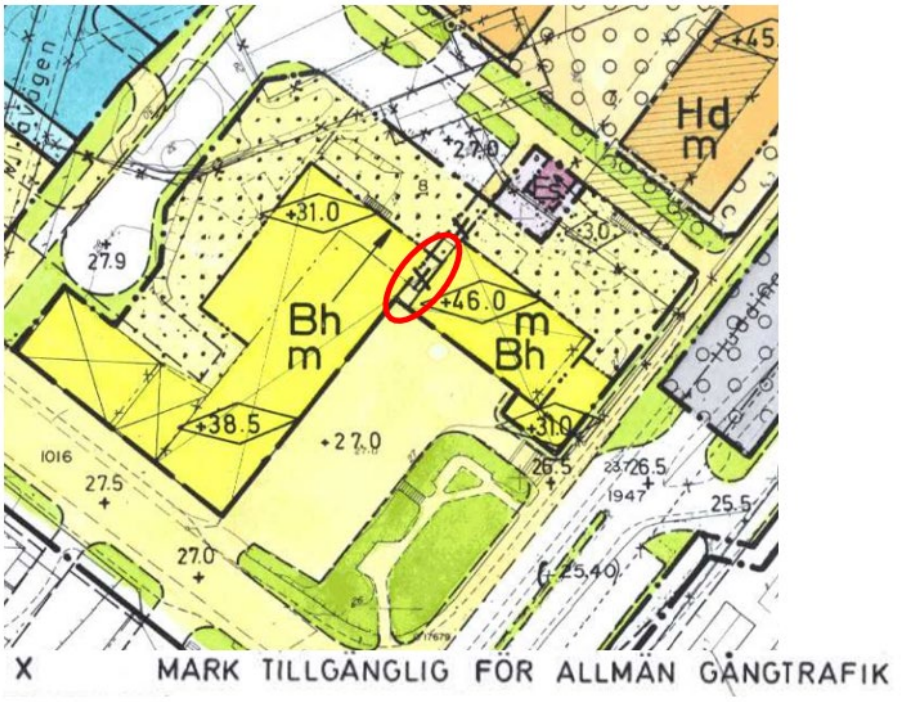
Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullerstatorg

Det nya punkthuset beräknas inrymma cirka 54 bostäder. Målet är att skapa små yteffektiva lägenheter, i huvudsak 1,5 RoK (rum och kök) men även 3–4 RoK.

Vidare kommer det uppföras ett nytt mobilitetshus ut mot Huddinge stationsväg. Mobilitetshuset kommer att gestaltas med stora uppglasade partier och vara upplyst för att ge trygghet och ljus både för de som är inne i mobilitetshuset och de som rör sig utanför. Taket skall vara beklätt med sedum för att förbättra rening av dagvatten och ge trevligare utsikt för intilliggande bebyggelse. Vidare kommer

mobilitetshuset utformas så att det försvåras att klättra upp på taket och vistas där för att motverka dålig psykosociala miljö.

I planarbetet har de allmänna stråken till och från torget studeras särskilt för att optimera flödena över torget. I gällande detaljplan så slår den fast att det skall finnas en öppning mellan befintliga byggnader som skall vara tillgänglig gör allmän gångtrafik. Denna passage verkar dock aldrig ha genomförts.



Utdrag från gällande detaljplan, Stadsplan kv. Udden m.fl. (0126k-10344), där passagen är inringad.



Fullerstatorg med dess idag slutna hörn, källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullerstatorg

Fastighetsägaren kommer öppna upp passagen i enlighet med gällande detaljplan och på så sätt skapa en koppling mellan Fullerstatorg och Rådstuguvägen. Detta ger en möjlighet att bygga bort en tydlig baksida och levandegöra Rådstuguvägen i större omfattning.

Gestaltning



Nytt bostadshus och gård, gatuvy från väst, källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullerstatorg

Framtidens Udden 8 och Fullerstatorg utgör en medvetet gestaltad helhet, där en serie av kopplade uterum fungerar som det sammanbindande kittet. Gestaltning av nya uterum och det nya bostadshuset tar hänsyn till närmiljön och skapar med enkla medel relationer till omgivande bebyggelse.

Det nya bostadshuset utformas som ett fristående punkthus i ljus och varm kulör med 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 i olika väderstreck. Huset avslutas uppåt med ett valmat tak med diskret takfot inspirerat av takavslutet på intilliggande sexvåningshus. De översta bostadsplanen med utsikt över järnvägen och bort mot Huddinge centrum har generösa, markerade fönsterpartier. Gestaltningen utgör ett tydligt blickfång och kommer fungera som kännetecken för byggnaden.

Huvudentrén skyddas under ovanliggande balkong och fasadmaterialet kring entrén utförs kontrasterande mot övrig fasad, exempelvis klinker, tegel eller trä i varm kulör. Avvikande material/kulör används i bröstningarna på utvalda fönster för att ytterligare skapa variation.

För att förankra huset med liv och verksamhet i gatans nivå är bottenvåningen utformad med entréer och glaspartier längs alla fyra sidor, vilket innebär att huset upplevs sakna baksidor. Vidare bidrar de nya uterummen till att vidga Rådstuguvägens gaturum och till att släppa ned dagsljus runt om det nya huset.

Runt om huset grupperar sig nya uterum, vart och ett med egen karaktär. Uterummen och kopplingarna dem emellan binder samman Udden 8 och Fullerstatorg till en ny helhet, ett kvarter där tillskott av boende i kombination med nya gångflöden skapar förutsättningar för en vitaliserad stadsmiljö.



Flygvy av planområdet från syd. källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullerstatorg

Planområdet omfattar även Fullerstatorg. Syftet är att genomföra en upprustning av torget i samband med genomförande av projektet i övrigt.

Utgångspunkten för torgets upprustning är 50-talets karaktäristiskt utförande med sin tydliga, enkla grundform och den stensatta markens rutmönster. Linjeringen är avläsbar i den ursprungliga arkitekturens fasaduppbyggnad som omger torget. Fullerstatorgs rutmönstrade golv ligger också till grund för utformnings-gestaltningsprinciper avseende bostadshuset och annan landskapsplanering i området.

Planområdet omfattar Fullerstatorg. Syftet är att genomföra en upprustning av torget i samband med genomförande av projektet i övrigt.

Utgångspunkten för torgets upprustning är 50-talets karaktäristiskt utförande med sin tydliga, enkla grundform och den stensatta markens rutmönster. Linjeringen är avläsbar i den ursprungliga arkitekturens fasaduppbyggnad som omger torget.

Fullerstatorgs rutmönstrade golv ligger också till grund för utformnings-gestaltningsprinciper avseende bostadshuset och annan landskapsplanering i området.

Upprustningen av Fullerstatorg syftar till att levandegöra torget så att det återigen kan fungera som en målpunkt och en mer attraktiv mötesplats. Inom ramarna för upprustningen ingår att tillgängliggöra torget samt att främja de verksamheter och service som finns på- och i anslutning till platsen. Upprustningen syftar vidare till att förbättra torgets förmåga att tillvarata dagvatten. Den nya utformningen innebär bland annat en större andel grönska, fler vistelseytor och en genomarbetad belysning för att skapa en ökad upplevelse av trygghet.



Illustrationsplan, Gestaltningsprogram Udden 8

Befintliga cykelparkeringsplatser ersätts med cykelpollare och kompletteras med fler parkeringsplatser för cykel vid fasaden i nordväst.

Uteserveringarna på torgets övre del utformas för att både visuellt och socialt integreras i torgets karaktär och funktion. För att öka den visuella kopplingen föreslås att de befintliga trästaketen byts ut mot lackerade stålräcken. Träd placeras utanför uteserveringarna för att dagtid kunna möjliggöra både platser i sol och lövskugga. Kvällstid lyser ett stämningsfullt ljus från den linspända belysningen. Uteserveringarna, tillsammans med de publika sittytorna och trädplanteringarna bildar ett större integrerat rum för social samvaro.

Kring thaikiosken föreslås en sammanhängande betongyta med plats för några sittplatser med till exempel bänkbord. Sophantering har också fortsatt sitt utrymme öster om kiosken. Ett spaljéstaket föreslås skärma av mellan utrymmet för sopor och växtbäddarna bakom. Växterna här föreslås ersättas med buskträd och låga perenner och buskar mellan.

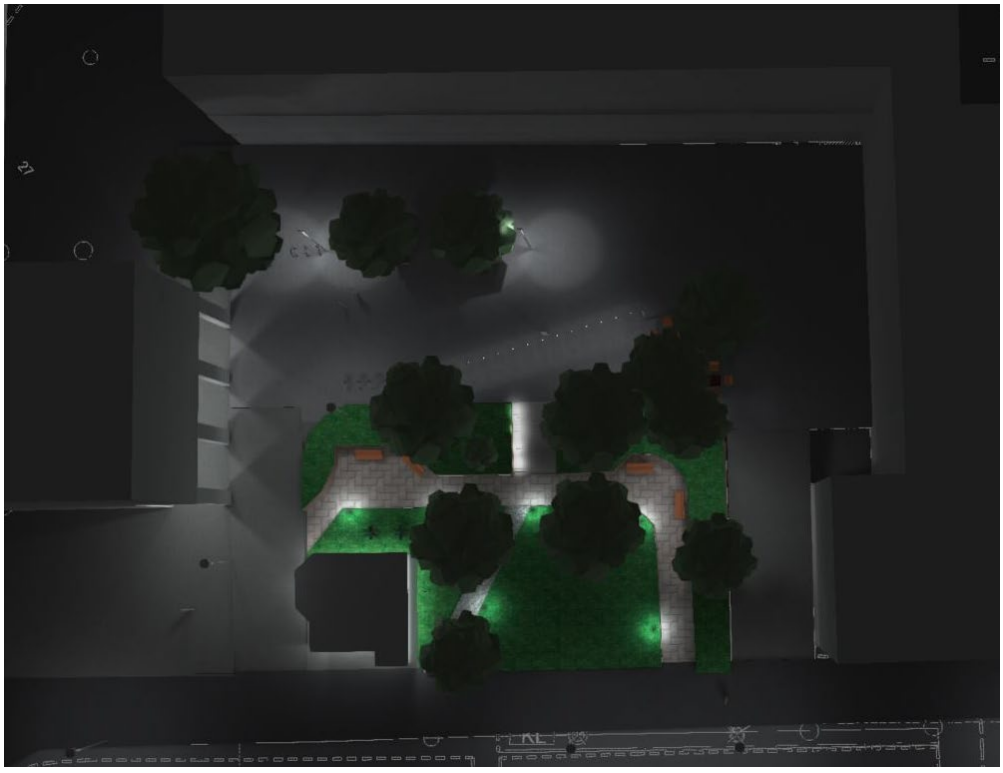
Buskagen i de upphöjda växtbäddarna föreslås ersättas med lägre växter som gynnar biologisk mångfald och tillför blomsterprakt samtidigt som siktlinjer skapas genom planteringsytorna.

Belysning

Belysningen vid Fullerstatorg utformas för att bidra till en trygg och trivsam miljö som är lätt att orientera sig i.

Uppe på torget placeras parkarmatur som ger ett mjukt och varmt ljus över torget, samt belyser träd och växtlighet i planteringarna. De nyplanterade träden punktbelyses, vilket ger en riktad belysning utan att ljuset spiller över på fasaden eller in genom fönster på de närliggande husen. För att bidra till en välkomnande och inbjudande känsla placeras även en ljusslinga uppe på torget i anslutning till sittytorna.

I den nedre delen av Fullerstatorg används lågt placerad belysning med ett mjukt och varmt ljus. Lägre pollare placeras både i planteringsytor och längs gångarna i parken. Även trappans handledare har en handledarbelysning för att förstärka rörelsestråket snett över torget.



Modellbild över Fullerstatorg med belysning. Källa; Systemhandlingsarbetet

Stadsbild och kulturmiljö
Detaljplanens genomförande får stor påverkan på stadsbilden. Den urbana karaktären förstärks och en tydlig baksida med sophuset och gatuparkeringarna försvinner och kvarteret får en till framsida.

Höghuset bygger vidare på platsens tradition att bygga högt och bidrar till områdets varierande byggnadshöjder. Tillkommande byggnad kommer även bidra att markera Fullerstatorgs placering, i enlighet med hur det ursprungliga punkthuset hade som funktion att markera torget.

I den antikvariska bedömningen dras slutsatserna att Fullerstatorg har en blandad karaktär, där torgets ursprungliga 1940-talsfunktionalism omges av postmodern bebyggelse med hög grad av detaljering men lägre kvalitet i utförande. Den postmoderna bebyggelsen på platsen har en strävan efter stadsmässighet med delvis slutna kvarter, vilket kontrasterar mot Fullerstatorgs öppna karaktär. Stilarna ligger så pass långt ifrån varandra att det inte är motiverat att ta utgångspunkt i en av dem, då det skulle innebära en ofördelaktig förskjutning i stilmässig dominans. Det planerade projektet bör därmed ha en egen, samtida karaktär då dess höjd och gestaltning kommer innebära att det inte samläses med något av de befintliga årsringarna. Området tål en intressant gestaltad byggnad.

Ljusförhållanden
En utredning gällande påverkan kring dagsljus/solljus för befintliga byggnader har tagits fram.

<u>Domarringen 1</u>

Dagsljus

I befintlig situation är det 20 lägenheter i Domarringen 1 som har vistelserum som inte uppfyller gränsnivån i BBR:s allmänna råd enligt kapitel 6:322 Dagsljus. I de 20 lägenheterna är det totalt 27 vistelserum som ej uppfyller kravet på dagsljusfaktor (DF) 1,0%, varav ett rum vetter mot sydväst (mot Rådstuguvägen) och 26 rum som vetter mot nordöst (mot kvarterets innergård).

Med nybyggnationen är det totalt 21 lägenheter som har vistelserum som inte uppfyller gränsnivån i det allmänna rådet enligt kapitel 6:322 Dagsljus, alltså en ökning med en lägenhet. På rumsnivå ökar antalet rum som ej uppfyller kravet från 27 till 35 (en ökning med 8 rum). Samtliga lägenheter förutom en, har minst ett vistelserum som uppfyller DF 1,0 %. Lägenheten där inget rum uppfyller DF 1,0 % har dock två rum som hamnar under gränsnivån med endast en liten marginal (rummet erhåller DF 0,9%). Samtliga rum som påverkas av nybyggnationen erhåller DF 0,8 % eller högre.

Solljus

I befintlig situation är det 28 av totalt 38 lägenheter som har rum som ej uppfyller rekommendationerna i SS-EN 17037:2018 för nivå ’minimum’ (totalt 61 vistelserum) och 10 lägenheter har inget rum som uppfyller rekommendationerna.

Med nybyggnationen minskar antalet soltimmar i rum endast på sydvästra sidan av byggnaden (mot Rådstuguvägen) men antalet rum som uppfyller minimumnivå för solljus enligt SS-EN 17037 påverkas inte av nybyggnationen.

Rådstugan 1

Dagsljus

I befintlig situation är det 11 lägenheter i Rådstugan 1 som har vistelserum som inte uppfyller DF 1,0 %, fördelade på totalt 15 rum. Av de 15 rum som ej uppfyller kravet hamnar alla, utom tre, under gränsnivån med endast en mindre marginal (dagsljusfaktor 0,8 % - 0,9 %). Två rum erhåller 0,7 % och ett rum 0,6 %.

Med nybyggnationen är det 14 lägenheter som har rum som inte uppfyller DF 1,0%, fördelat på totalt 23 rum. Alltså en ökning med tre lägenheter och åtta rum. Av de 23 rum som ej uppfyller kravet är det 18 som hamnar under gränsnivån med endast en mindre marginal (dagsljusfaktor 0,8 % - 0,9 %). Samtliga lägenheter har dock minst ett vistelserum som uppfyller DF 1,0 %.

Solljus

I befintlig situation är det totalt 36 lägenheter som har rum som ej uppfyller rekommendationerna i SS-EN 17037:2018 för nivå ’minimum’, fördelat på totalt 46 rum. I befintlig situation har samtliga lägenheter förutom tre minst ett rum som uppfyller rekommendationerna för solljustimmar.

Med nybyggnationen är det totalt 43 lägenheter som har rum som inte uppfyller rekommendationerna i SS-EN 17037:2018 för nivå ’minimum’, fördelat på totalt 70 rum. Alltså en ökning med sju lägenheter och 24 rum. Med nybyggnationen ökar också antalet lägenheter som saknar rum som uppfyller minimumnivån solljus från tre till fem.

Sammanfattning dagsljus och solljus

Rapporten har identifierat rum inom tre kategorier;

1. Rum som i dagsläget erhåller en dagsljusfaktor ≥1,0% och som vid nybyggnation skulle komma under denna nivå.
2. Rum som i nuläget har en dagsljusfaktor <1,0% och som får en mätbar minskning i dagsljusfaktorn (DF) vid nybyggnationen.

Huddinge

3. Rum som för närvarande uppfyller rekommenderat minimikrav för solljus enligt SS-EN 17037:2018 och som efter nybyggnationen hamnar under rekommendationen.

Efter nybyggnationen är det totalt 27 lägenheter som har rum som inte uppfyller en, eller flera av ovan kriterier (8 stycken inom Domarringen och 19 stycken inom Rådstugan). Men det är särskilt tre lägenheter som är mest påverkade av förslaget;

- Domarringen, lägenhet 4. Trots att lägenheten har två rum som når DF 0,9 % är det inget rum som når upp till gränsnivån med avseende på dagsljus. Lägenheten uppfyller dock minimirekommendationen för solljus.

- Domarringen, lägenhet 1. Har i befintlig situation inget rum som uppfyller minimirekommendationen för solljus. Efter nybyggnationen har lägenheten ett rum som uppfyller DF 1,0%.

- Rådstugan, hus 20, lägenhet 6. Har inget rum som uppfyller minimirekommendationen för solljus. Lägenheten har dock ett rum som uppfyller DF 1,0% och två rum som nästan når gränsnivån för dagsljus (DF 0,8%).

Generellt sett för både Domarringen 1 och Rådstugan 1 ligger påverkan på dagsljus- och solljustillgången inom en rimlig nivå och vad som normalt kan förväntas vid ett förtätningsprojekt. Föreslagen byggnadskropp föreslås ligga cirka 14 meter från brf Rådstugan och cirka 15 meter från brf Domarringen vilket bedöms som rimligt avstånd. Området ligger även inom centrala Huddinge och är utpekat inom både översiktsplanen och utvecklingsplan för centrala Huddinge som ett förtätningsområde vilket innebär att toleransnivån för omgivningspåverkan måste vara högre än i mindre tätbebyggda områden.

Tillgänglighet till bostadshus
Planerad bebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Tillgängligheten i området bedöms vara god då det inte finns några större höjdskillnader. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL.

Offentlig service
Det finns ingen offentlig service inom planområdet. Inom ett par hundra meter finns både flertalet skolor, förskolor och andra offentliga verksamheter, bland annat bibliotek och simhall. Tillgången till offentlig service bedöms vara god i nära anslutning till planområdet.

Kommersiell service
Planområdet ligger i nära anslutning till Huddinge centrum med ett stort utbud av kommersiell service. Inom planområdet kommer det att finnas möjlighet att etablera verksamheter för centrumändamål i bottenvåning.

Arbetsplatser
Detaljplanen bedöms kunna generera cirka två årsarbeten för service och mindre butiker.

Lek och rekreation
Inom planområdet kommer ingen ny allmän lekplats att byggas. Den närmast belägna offentliga lekplatsen ligger på 380 meters gångavstånd från planområdet i Fullerstaparken. På något längre gångavstånd, 730 respektive 530 meter, finns lekplatser i Rådsparken och Sjödalsparken. Rådsparken är den enda lekplatsen som erbjuder aktiviteter för alla åldrar.

Den lokala gården skapar möjlighet för lek och rekreation för de boende. Punkthuset kommer att ha samlingslokaler för boende.

Fullerstatorg tillhandahåller vistelsemöjligheter och fungerar idag som en mötesplats i stadsdelen.



Källa: Socialkonsekvensanalys för Udden

Huddinge

Barn- och ungdomsperspektivet

Inom ramen för den sociala konsekvensanalysen har barn- och ungdomars påverkan av förslaget varit ett viktigt perspektiv att undersöka. Utredningen konstaterar att barn och unga i kvarteret kommer att ha god tillgång till offentlig friyta och grönytor. Tillgång till lekplatser och större värdefulla parker är relativt god. Även om den tillkommande bostadsgården är liten tillförs öppen grönyta och ytor för småbarnslek som blir en kvalitet för boende i fastigheten. Tillkomsten av mindre bostäder möjliggör för separerade föräldrar att i högre omfattning bo kvar i samma kommundel.

Social hållbarhet

En socialkonsekvensanalys, en så kallad SKA har tagits fram för planförslaget. Slutsatserna från analysen är att planförslaget bedöms ha möjlighet att bidra till social hållbarhet genom att erbjuda bostäder som svarar mot det framtida bostadsbehov som kommunen identifierat. I Huddinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning finns målen; ett högt bostadsbyggande med god kvalitet i hela kommunen, bostäder för gruppen med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden och ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet. Planförslaget bedöms uppfylla alla dessa tre kriterier då ligger nära kollektivtrafik, service och rekreationsområden och bidrar med mindre hyreslägenheter i en stadsdel som saknar både smålägenheter och hyresrätter.

De nyinflyttade kommer att bidra till mer liv och rörelse i området, inte minst på ett aktiverat Fullerstatorg, vilket har potential att öka den informella övervakningen och därmed upplevd trygghet. Den tillkommande gårdsmiljön tillför flera kvaliteter för de boende, men dess öppna karaktär kan leda till problem med markering av gränser mellan offentligt och privat.

Befintlig bebyggelse kommer få nya entréer som vänder sig mot den nya gårdsmiljön vilket ses som positivt ur trygghetssynpunkt.

Det goda kollektivtrafikläget innebär samtidigt problem med buller, vilket kan komma att sänka boendekvaliteter för boende.

Den tillkommande bebyggelsen i form av ett högre hus innebär även en förändrad stadsmiljö och skapar sämre ljusförhållanden samt försämrade boendekvaliteter för boende i intilliggande bebyggelse. Störningarna bedöms ej som betydande. Planerna innebär en rivning av en lokalbyggnad där Barnkällan (daglig verksamhet och second hand-butik) och ideella föreningen FUB Huddinge delvis håller till idag. Lokalerna är idag tillgänglighetsanpassade vilket gör att de svarar mot verksamheternas behov. Byggnadsdelen som rivs består av en korridor med kontor. Den nya lokalytans innehåll är ännu inte fastställt men en samlingslokal som ersätter den befintliga är ett spår.

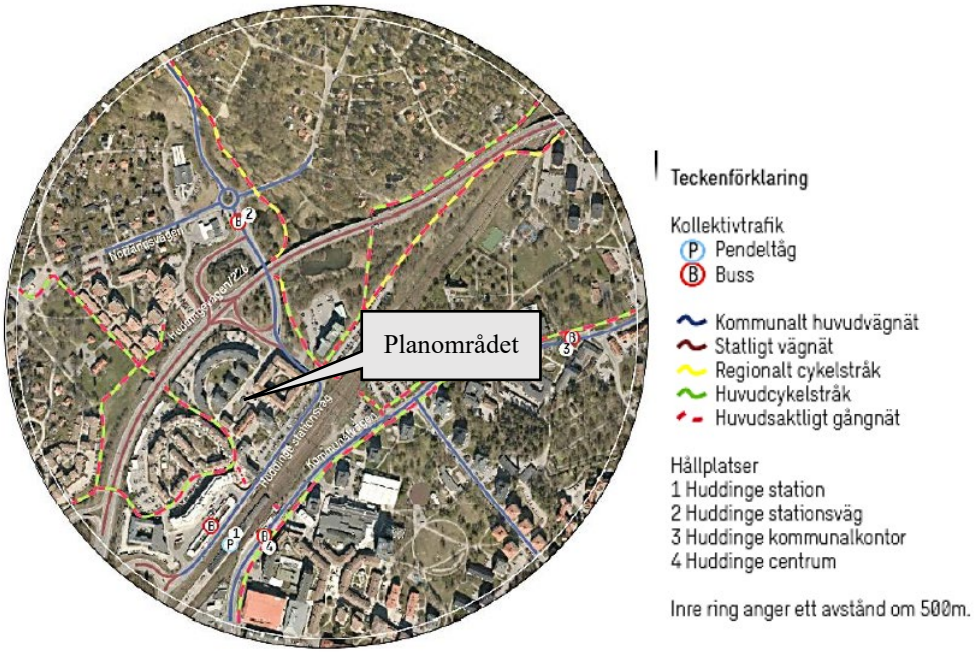
Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Gator, trafik och mobilitet

Läge och gatustruktur

Planområdet ligger inom gångavstånd från Huddinge centrum som är en viktig kollektivtrafiknod med station för pendeltåg och bussterminal.
Detaljplaneområdet ligger i nära anslutning till flera regionala cykelstråk, så som Salemstråket och Gömmarenstråket.



Bilden ovan visar gatustrukturen i området med det kommunala vägnätet, statligt vägnät, cykel- och gångbanor samt kollektivtrafiknoder.

Gångtrafik

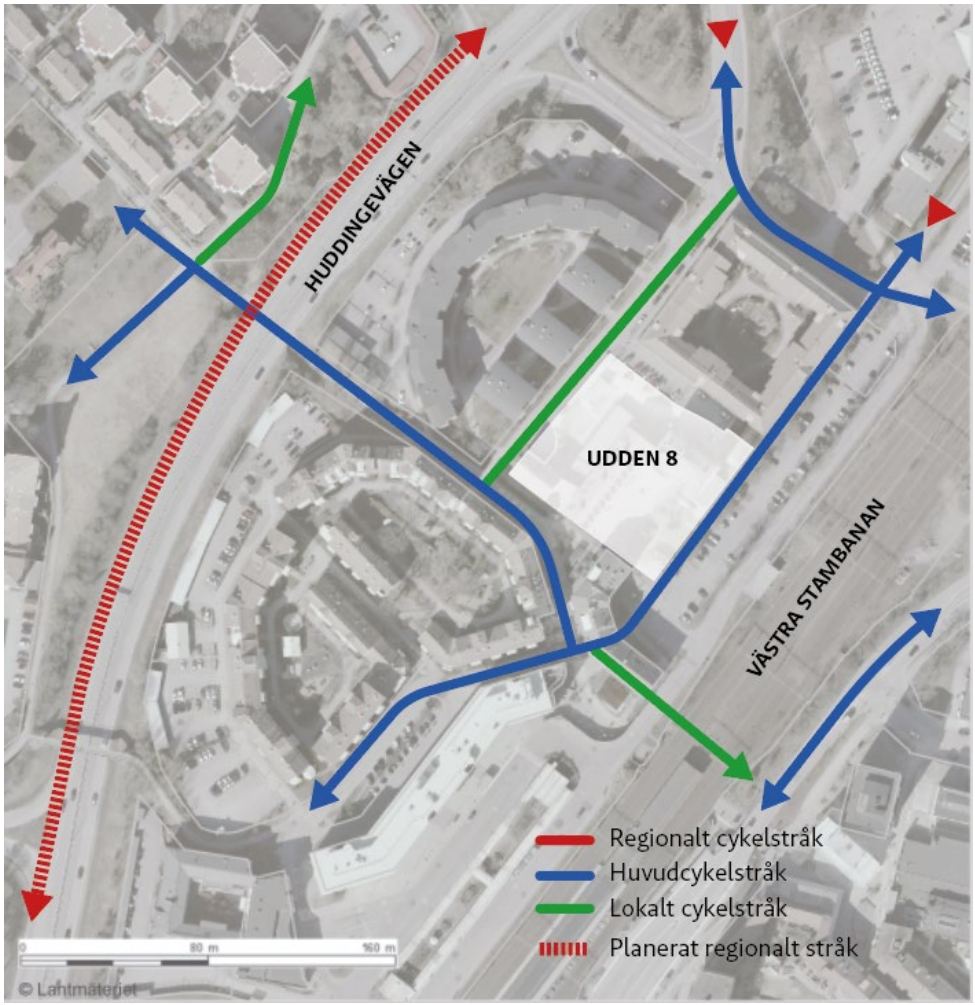
Udden 8 ligger på ett avstånd om cirka 150 meter från Huddinge pendeltågsstation, vilket motsvarar ett gångavstånd på ungefär 2 minuter.
På den södra sidan om spåret, i höjd med stationsområdet, ligger Huddinge centrum som, tillsammans med Huddinge station och Huddinge bussterminal, kommer att vara en av de främsta målpunkterna för de boende och verksamma inom Udden 8. Det korta avståndet till målpunkterna innebär att det finns goda möjligheter att gå till fots. Gångvägarna i området är utpekade som delar av det övergripande gångnätet i styrdokumentet *Gångplan för Huddinge kommun* (2018). Det övergripande gångnätet utgör stommen i hela kommunens gångnät och syftar till att erbjuda smidiga, trygga och säkra gångresor till kollektivtrafik, service och andra dagliga behov.

Genom att öppna upp det igenbyggda hörnet på Fullerstatorg kan nya gångflöden skapas som ger genare kopplingar mellan Huddinge station och Rådstugevägen. Åtgärden bedöms även levandegöra torget mer med fler besökare.

Cykeltrafik

Det finns goda kopplingar till lokala och regionala cykelstråk runt planområdet. På sikt planeras ett regionalt cykelstråk utmed Tvärförbindelse Södertörn som binder samman Kungens kurva, Flemingsberg och Haninge centrum med en särskild koppling förbi Huddinge centrum och väg 226. Därtill finns planer på ett cykelstråk längs med västra stambanan som är utpekat i den regionala cykelplanen.

Vid sidan av de regionala cykelstråken finns ett finmaskigt nät med kommunala huvudcykelstråk i anslutning till planområdet. Bland annat finns ett befintligt huvudcykelstråk med anslutning till regionalt cykelstråk längs Huddinge stationsväg sydost om planområdet. Sammantaget finns goda möjligheter för de boende att ta sig fram med cykel i närområdet samt att cykelpendla på längre avstånd tack vare de regionala cykelstråken.



Cykelstråk runt planområdet.

Kollektivtrafik

Enligt Riktlinjerna för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län är riktvärdet för avstånd till kollektivtrafik 500 meter verkligt gångavstånd och 400 meter fågelvägen, för områden med flerbostadshus.

Udden 8 har idag goda kollektivtrafikförbindelser i och med närheten till Huddinge station där det både finns pendeltågstation och bussterminal. Det möjliggör resor till och från centrala Stockholm, resor inom kommunen och till närliggande kommuner. Bussterminalen vid Huddinge station ligger norr om spåren vid Huddinge stationsväg. Söder om spåren finns ytterligare ett flertal busslinjer som avgår från busshållplatserna vid Huddinge centrum. Från Huddinge stationsområde och centrum avgår idag bussar och pendeltåg varje 10–15 minuter i rusningstrafik. Planområdet ligger inom Spårväg Syds influensområde.

Biltrafik

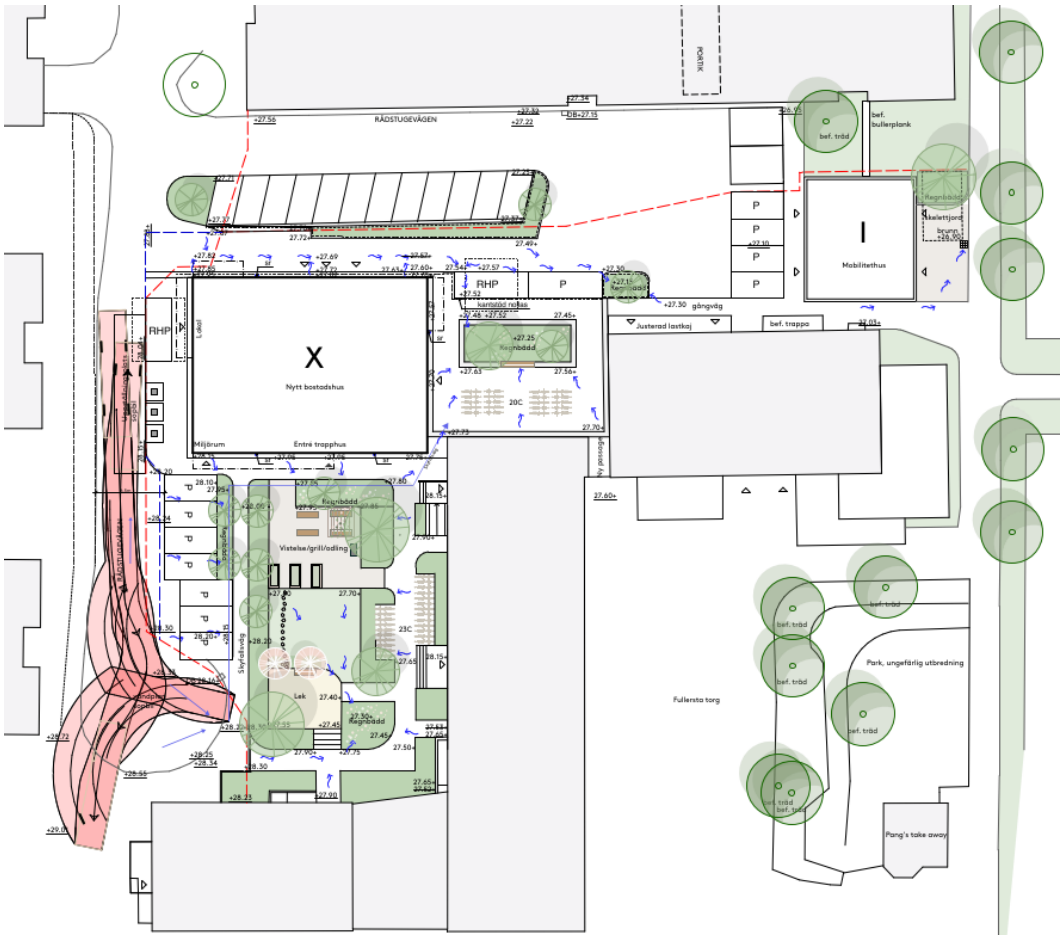
Den framtida biltrafiken till Udden 8 kommer att kunna ta sig till området via Huddinge stationsväg till infarten på Rådstuguvägen. Huddinge stationsväg, som har karaktär av en huvudgata, passerar väster om planområdet och har i dagsläget ett flöde på cirka 3 500 fordon/dygn, enligt Trafikutredningen. Andelen nyttotrafik beräknas endast öka marginellt.

Norr om planområdet Udden 8 passerar länsväg 226 – Huddingevägen som tar sin början i Årsta och fortsätter till Flemingsberg. Huddingevägen är idag en av Stockholms viktiga infartsleder söderifrån och knyter an till planområdet via trafikplats Fullersta och Huddinge stationsväg. På sikt kommer Huddingevägen att utvecklas för att tillgodose bättre framkomlighet för busstrafik. Ambitionen är att vägen ska få en karaktär som påminner mer om stadsgata med lägre trafikflöden. Detta, tillsammans med infrastrukturprojekt som Förbifart Stockholm, Spårväg Syd och Tvärförbindelse Södertörn, kommer leda till att Huddingevägens funktion som infartsled mot Stockholm troligen minskar på sikt.

För räddningstjänst uppfylls kraven i plan- och bygglagen vad gäller avstånd mellan uppställningsplats och utryckningsfordon. Plan-och bygglagen anger ett maximalt avstånd om 50 meter mellan uppställning och byggnadens angreppspunkt, vilket möjliggörs inom kvarteret.

Angöring avfallshantering och leveranser

Avfallshantering sker med kassuner vilket möjliggör en snabb och smidig sophämtning där fordonet kan hämta avfallet från sidan. Kassunerna placeras längs Rådstuguvägen och angörs via en lastficka. Trafiken tar sig till lastfickan genom att vända längst in på Rådstuguvägen.



Föreslagen placering av sopkassuner och in/utfart för sopbilen, källa: Mobilitetsutredning – Fullerstatorg, Udden 8

Vad gäller leveranser till restaurangverksamheterna i Fullerstatorget 2 (Grekiska Grill & Bar och Tandoori Köket) så kommer detta att ske via nuvarande lastintag. Leveranserna sker med lätt lastbil/skåpbil för att därmed freda området från tung trafik.

Cykel- och mopedparkering

Cykelparkeringen ska utformas enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Cykelparkering ska anordnas nära entréer, vara väderskyddad, stöldsäker, trygg och lättillgänglig. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas av alla typer av cyklar. Flertalet av cykelparkeringar ska anordnas inomhus i exempelvis cykelrum som nås från markplan utan att cykeln behöver lyftas eller bäras i trappor. Det ska finnas laddningsinfrastruktur för eldrivna cyklar i cykelrummen. Majoriteten av cykelplatserna föreslås anläggas i ett särskilt cykelhus i den östra delen av fastigheten närmast det regionala cykelstråket som passerar utmed Huddinge stationsväg. Cykelhuset blir en integrerad del av bullerskyddet ut mot spåret, men ger en betydligt bättre koppling mellan Huddinge stationsväg och Rådstuguvägen eftersom cykelhuset till skillnad från det befintliga bullerplanket är mer genomskinligt med glasfönster i båda

riktningar. Cykelhuset bidrar dessutom till en ökad trygghet i området eftersom det innebär att fler rör sig och vistas på platsen.

Med cykelhuset finns gott om plats att parkera cykeln på ett tryggt och säkert sätt i kvarteret. Huset ger snabb access till det omgivande cykelnätet och fungerar som reklampelare för ökad cykling, både för de boende i kvarteret och för personer i omgivningen (samt pendeltågsresenärer som passerar förbi längs järnvägsspåret). Cykelhuset och den tillhörande cykelservicestationen blir därmed en symbol för hela det mobilitetspaket som föreslås för Udden 8. Cykelservicestationen placerar förslagsvis på utsidan av cykelhuset närmast Huddinge stationsväg. Därmed blir den tillgänglig för allmänheten och kan användas även av fler än bara de som bor i huset.



Exempelbild på cykelparkeringshus med träribbor, integrerad LED-belysning och sedumtak källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullerstatorg

Bilparkering

Bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. För att kunna fastställa ett grundläggande parkeringstal använder Huddinge kommun en zonindelning som är beroende på avståndet till spårbunden kollektivtrafik. Planområdet för Udden 8 ligger i Zon A och det finns goda möjligheter att arbeta med beteendepåverkande åtgärder, se avsnitt Mobilitet och flexibla parkeringstal nedan. För planen tillämpas flexibla parkeringstal som för Udden 8 innebär att, förutsatt att mobilitetsåtgärder införlivas, ett parkeringsbehov av 39 parkeringsplatser kvarstår. Av dessa kommer 25 platser att

lösas utanför kvarteret på förhyrda platser som tillhandahålls av fastighetsägaren Östling Fastigheter. Övriga 14 parkeringsplatser kommer att anordnas på kvartersmark för Udden 8. Åtta platser anordnas utmed Rådstuguvägen, en av platserna utgör kantstensparkering. Övriga platser anordnas på ytan mellan Udden 8 och Domarringen, två av platserna utgör kantstensparkering. Totalt anpassas två parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Parkering för personer med funktionshinder

Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för fordon för personer med funktionsvariationer 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. Tillgänglig parkering kommer att lösas inom planområdet.

Mobilitet och flexibla parkeringstal

Huddinge kommun arbetar aktivt med mobility management, som är ett sätt att främja hållbara transporter och minska bilanvändningen genom att förändra resenärers attityder och beteenden, kombinerat med parkeringslösningar som på sikt ska bära sina egna kostnader.

Flexibla parkeringstal, som innebär en sänkning av parkeringstalet i utbyte mot så kallade mobilitetsåtgärder, kommer att tillämpas i projektet. Östling Fastigheter (exploatören) åtar sig att genomföra åtgärder och etablera tjänster som kan minska efterfrågan på bilparkering.

I projektets mobilitetsutredning föreslås mobilitetsåtgärder i syfte att minska de boendes behov att använda och äga bil. Mobilitetsåtgärderna riktar sig både verksamheterna, till de boende i det nya bostadshuset och i befintliga bostäder.

Syftet med mobilitetsåtgärderna är att erbjuda hållbara, klimatsmarta och effektiva resealternativ och på så sätt minska behovet av bil. Ett ytterligare syfte är att förenkla vardagspusslet genom att kombinera mobilitet och annan service vilket gör det enklare och smidigare att bo utan bil. Med stöd i mobilitetsutredningen föreslås en reduktion av parkeringstalet på 34 % utifrån typ av projekt, dess läge och föreslagna mobilitetsåtgärder.

För att kunna uppnå en reduktion på 34 % krävs det att mobilitetsåtgärderna ska erbjudas såväl befintliga som nya boenden samt verksamma i området. Det krävs också att utformningen av cykelparkering är av god standard. Några exempel på åtgärder som exploatören kan komma att genomföra i utbyte mot en reduktion av parkeringstalet är cykel- och kollektivtrafikfrämjande åtgärder, bilpool och cykelpool, marknadsmässig avgift på bilparkering med flera.

Trafiksäkerhet

Gång- och cykelvägarna inom planområdet är till stor del separerade från vägen vilken ger en mer trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter. Leveranser till fastighetens lastkaj ska kunna genomföras utan att fordonet behöver backa över gångbanan. Infarten som leder till parkeringsplatserna nordöst om planområdet

ska utformas med nivåskillnad mot Rådstuguvägen och hastigheten ska anpassas till gångfart.

Säker skolväg
Utvecklingen av Fullerstatorg bidrar till en mer levande och attraktiv stadsmiljö och gynnar flöden över torget vilket även innefattar skolväg till förskolor i närområdet.

Drift- och gatuunderhåll
Kommunen är väghållare för allmän plats inom detaljplanen vilket innebär att kommunen sköter drift och underhåll för den del av Rådstuguvägen som inte är kvartersmark.

Fastighetsägaren sköter drift och underhåll av gatorna på kvartersmark.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation
Planområdet ligger i ett bebyggt område och är således inte skyddat som naturreservat eller Natura 2000-område och har inga naturminnen. Området omfattas inte heller av några riksintressen eller andra skydd. Inom planområdet finns inget generellt biotopskydd. Det finns inte heller några skyddsvärda träd enligt länsstyrelsens inventering. Området omfattas inte av regional grönstruktur eller gröna kilar.

Området där punkthuset ska byggas består idag av parkering, ett källsorteringshus och några små gräsmattor och enstaka små träd. När huset byggs försvinner viss befintlig vegetation, medan nya träd och grönyta tillkommer över planområdet. Mobilitetshuset kommer att tillföra ny grönyta genom gröna tak. Fullerstatorg består till stora delar av stenbeläggning. I en terrasserad del nedanför den stenbelagda delen finns några träd och buskar. Befintliga planteringar restaureras och gallras från buskar och befintliga träd bevaras. Därtill tillkommer nya träd, spaljéer med klätterväxter och en häck mot cykelvägen i öst.

Naturvärden
Naturvärdesinventeringen för centrala Huddinge visar att området inte har några särskilda naturvärden. Det finns inga hotade eller sällsynta arter i området.

Längs med vändplanen på Rådstuguvägen finns en trädrad bestående av fem träd av arten fågelbär. Dessa träd är planterade efter 1995 men före 2001. Det betyder att de 2025–2031 kommer att uppfylla kriterierna[1] för en allé. Då träder ett biotopskydd för allén in.

[1] Definition av allé: lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska vara vuxna. Med vuxna träd menas att de mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har en ålder av 30 år.

Huddinge



Trädrad vid vändplanen på Rådstuguvägen, källa: Reflexark

I samband med exploateringen kommer delar av eller hela trädraden att behöva tas bort. Träden kommer att kompenseras genom att nya träd planteras inom planområdet.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Det finns inga spridningskorridorer eller samband i området.

Området är idag ett bristområde vad gäller ekosystemtjänster. Träd och buskar på torget bidrar i liten utsträckning med biologisk mångfald, pollinering, vattenreglering, luftrening och klimatreglering. I den gröna delen av torget finns vissa kulturella ekosystemtjänster i form av rekreation.

Ekosystemtjänster bedöms inte påverkas i någon beaktansvärd utsträckning, då eventuella träd som behöver avlägsnas ska kompenseras, medan den sammantagna grönytan och mängden vegetation enligt planförslaget bedöms öka något. Ur klimat-, buller-, pollinerings- och luftreningssynpunkt medför detta något bättre förutsättningar än i dagsläget. I övrigt bedöms ingen påverkan avseende ekosystemtjänster föreligga.

Geologiska förhållanden

Marken består av fyllning på friktionsjord på berg (granit). Fyllningens mäktighet varierar mellan cirka 0,5–2 meter och bedöms bestå i huvudsak av friktionsjord (grus och sand) med inslag av lera. Även tegel har påträffats. Djupet ned till berget varierar mellan cirka 0,5–2 meter under markytan.

Byggnaden rekommenderas grundläggas på packad fyllning på berg. Eventuellt kan bergschakt komma att bli aktuellt. Befintlig fyllning förutsätts schaktas bort och ersättas med sprängsten. För att främja grundvattenbildning bör uppfyllnad under dagvattenlösningar ske med material utan nollfraktion. Inga särskilda behov av att upprätthålla grundvattennivån på grund av till exempel sättningsrisk har framkommit.

Markradon

Enligt SGU:s kartläggning av uranhalter i bergarten granit i planområde kan marken klassas som lågradonmark. Vid den geotekniska undersökningen gjordes en radonundersökning på det fyllnadsmaterial som finns på platsen. Denna undersökning visade att fyllningen 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.

Byggnationen ska utföras radonsäkert. För att uppnå önskade mål för radonhalten i färdigställd byggnad är noggrannhet i samband med projektering, byggnation och utförande av största vikt. Efter byggnadens färdigställande rekommenderas en kontroll av radongas i inomhusluften. För nybyggda byggnader får radonhalter i inomhusluft inte överstiga 200 Bq/m^3

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån har mätts vid ett tillfälle på nivån +25,8, vilket motsvarar 1,9 m under befintlig markyta. Det finns inga värdefulla grundvattenförekomster i eller i närheten av planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Fullerstaåns avrinningsområde, som avrinner till sjön Trehörningen. Trehörningen har inte statusklassats, men bedöms ha problem med näringshalter och övergödning. Trehörningens dåliga status beror på att ett avloppsreningsverk tidigare (1951–1972) låg vid sjön. När det togs bort och sjön muddrades blev vattenkvaliteten i Trehörningen och sjöarna nedströms mycket bättre. En reningsanläggning för dagvatten, en skärmbassäng, finns i sjön. År 2020 genomfördes en kemisk fällning i sjön för att minska internbelastningen av fosfor i sedimenten. Mätningar indikerar på ett gott resultat. Trehörningen har ett åtgärdsprogram som togs fram 2014. Detta program omfattar främst åtgärder för den befintliga miljön men lyfter också fram vikten av att påverkan från dagvatten vid nyplanering inte ska försämra utan snarare förbättra statusen i Trehörningen.

Tyresån-Balingsholmsån är en vattenförekomst direkt nedströms Trehörningen. Den har måttlig ekologisk status med hänvisning till framför allt övergödning. Kemisk status uppnår ej god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter, två så kallade ”överallt överskidande prioriterade ämnen” som bedöms förekomma i samtliga svenska vatten. Borträknat de överallt överskridande prioriterade ämnena bedöms den kemiska statusen vara god.

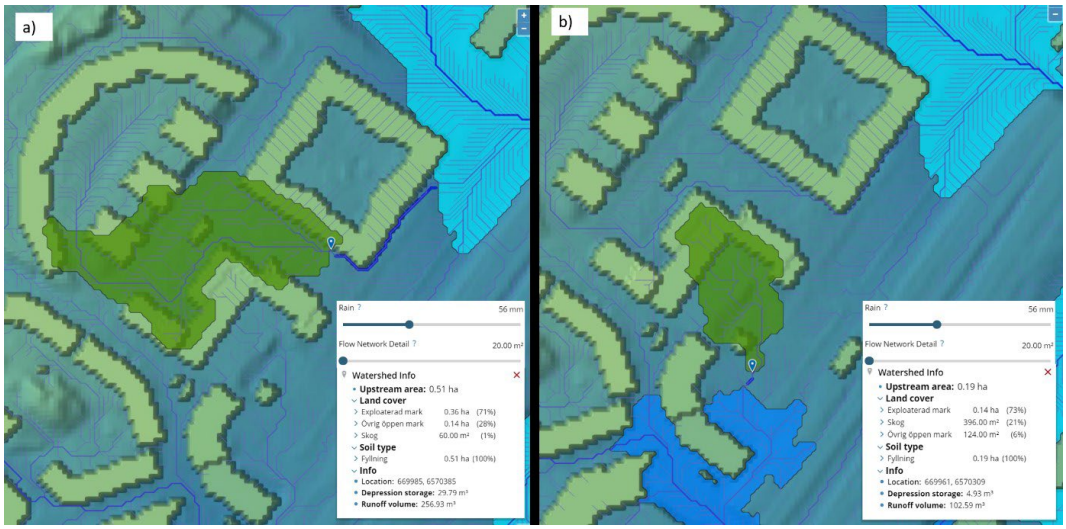
Dagvattenutredningen har jämfört minskningen av fosforbelastningen före och efter exploateringen. Vid exploateringen (kvartersmark och allmän platsmark) minskar fosforbelastningen från dagens 0,139 kg/år till 0,071 kg/år, vilket motsvarar en total minskning om ca 49%. Utan rening skulle belastningen ha ökat med en knapp procent, till 0,140 kg/år efter exploatering. Sammantaget leder exploateringens dagvattenhantering till en generell förbättring av föroreningsbelastningen till recipienterna (se vidare i avsnittet om dagvatten under rubriken Teknisk försörjning). Detta innebär bättre förutsättningar att minska belastningen på Trehörningen och att uppnå miljökvalitetsnormer i nedströms liggande vattendrag och sjöar.

Risk för ras, skred och erosion

I planområdet finns ingen risk för ras eller skred.

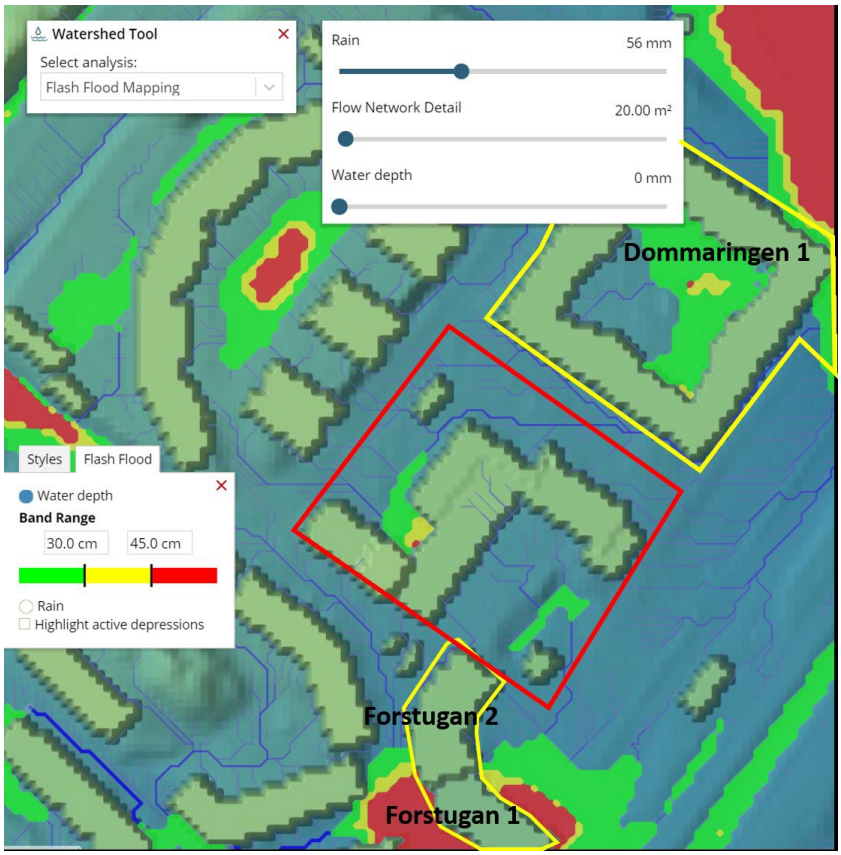
Skyfall

Vid en analys i Scalgo Live (2020) visar det sig att det är en mindre del av området uppströms som bidrar till översvämning av planområdet och att det mesta vattnet vid skyfall kommer från själva planområdet och avrinner vidare i två riktningar. En del vatten rinner från planområdet vidare längst gränsen av grannfastigheten, Domarringen 1, och längs parkeringsytan, se figur a nedan. Den andra delen av vattnet rinner på Fullerstatorget, över parken och parkeringsytan på södra gränsen av planområdet och vidare till fastigheterna Forstugan 1 och Forstugan 2, där det bidrar till en större vattenansamling vid husbyggnaderna och nedgången till pendeltåget, se figur b nedan.



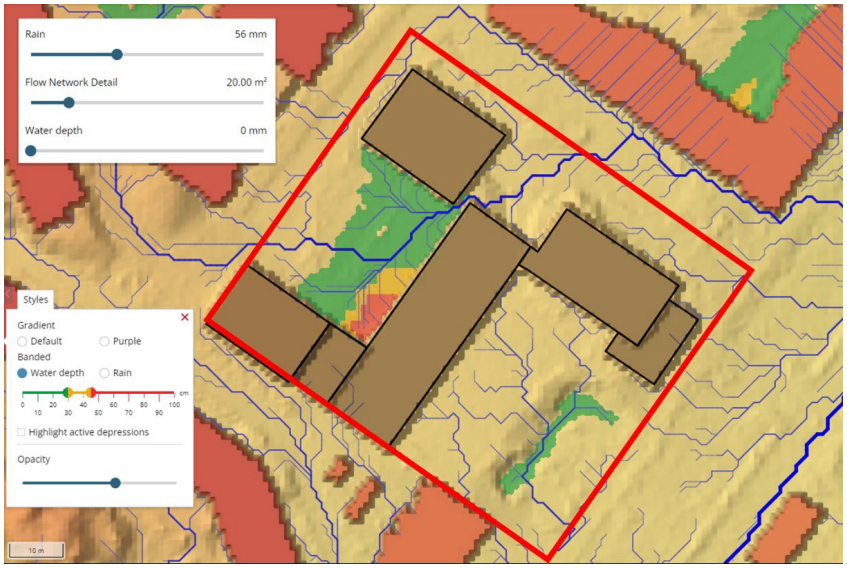
källa: Dagvattenutredning Udden 8-Fullerstatorget

Figuren nedan visar att vatten med över 0,3 meters vattendjup ansamlas i ett instängt område vid befintlig bebyggelse i nordvästra delen av planområdet, samt på befintlig grönyta.



källa: Dagvattenutredning Udden 8-Fullerstatorget

Vid exploatering utökas utbredningen av översvämningen vid fastigheterna Forsstugan 1 och 2. Dessutom försämras situationen för den befintliga bebyggelsen i planområdet, vilket illustreras i figuren nedan.



källa: Dagvattenutredning Udden 8-Fullerstatorget

För att åtgärda problem med översvämning och ansamling av vattnet vid bebyggelse inom planområdet samt området nedströms, ska marken i alla kvarter

ha en lutning från byggnader i syfte att säkerställa att vattnet säkert kan ledas ytligt runt huskropparna och bort från varje del vid ett 100-årsregn. Vattnet leds därefter mellan den nya huskroppen och befintlig bebyggelse vidare ner mot allmänna vägar, där det inte riskerar att skada byggnader och där det finns ytliga vägar för avledning av vattnet vidare nedströms mot recipienten. Om befintliga marknivåer behålls kommer planerad bebyggelse att skapa ett instängt område mellan huskropparna där en yta av ca 800 m^2 översvämmas, varav ca 110 m^2 har ett djup över 0,3 m. För att säkerställa att ingen försämring sker nedströms skapas en lågpunkt på innergården som kan omhänderta minst 30 m^3. Höjdsättning av kvarter och vägar säkerställs genom systemhandling.

Samma principer gäller även vid ombyggnation av torget. För att inte försämra skyfallssituationen nedströms ska 12 m^3 vatten fördröjas på torget.

Värmeöeffekter

Planområdet har inte så mycket grönska idag utan är bebyggt och har hårdgjorda ytor. Detta gör att temperaturen kan förstärkas vid höga temperaturer så kallade värmöeffekter. Andelen grönska kommer att öka i planområdet, dels för att minska värmeöeffekten men också för dagvattenhantering samt för att gynna grönstruktur och ekosystemtjänster.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

En viktig aspekt när det gäller klimatpåverkan och exploatering är lokalisering av projektet. Denna exploatering sker i ett stationsnära läge med mycket goda möjligheter till hållbart resande. Av de växthusgasutsläpp som produceras inom Huddinges gränser står trafiken för nästan 60 procent av utsläppen. Exploateringen skapar en ökning på cirka 50 fordon per dygn från dagens 3500 till 3550 fordon/dygn på Huddinge stationsväg. Detta bidrar till ökade utsläpp av växthusgaser. Dock har trafikökningen begränsats med hjälp av ett gediget mobilitetsprogram som främjar gång-, cykel och kollektivtrafik.

Byggskedet och materialval är viktiga för en byggnads klimatpåverkan under sin livscykel. Enligt en forskningsstudie (IVL och KTH) kan 70–80 procent av en byggnads klimatpåverkan härledas till hela byggprocessen, förutsatt att energitillförseln i driftskedet kommer från förnybara bränslen. Driftsfasen står för en mindre del. Från den 1 januari 2022 gäller lagen om klimatdeklarationer för byggnader. Den omfattar alla som söker bygglov efter detta datum, vilket gäller för denna exploatering

Masshantering kräver generellt mycket transporter vilket leder till påverkan på klimatet. Eftersom det inte ska byggas ett garage under kvarteret kommer masshanteringen inte bli lika omfattande. En masshanteringsplan ska upprättas för att få effektivare transporter och livscykelperspektiv på masshanteringen.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Planområdet ligger cirka 40 meter och den nya bebyggelsen 90 meter från järnvägen. Det skyddsavstånd som gäller för bebyggelse i närheten av järnväg klaras.

Förorenad mark och störande verksamheter

Planområdet är inte utpekat i länsstyrelsens kartläggning av potentiella förorenade områden. Grannfastigheterna Rådstugan och Domarringen har historiskt haft verksamheter som givit upphov till föroreningar. Den historiska kartläggningen (Orbicon 2015) visar att det där funnits ett flertal olika verksamheter på platsen till exempel maskinfabrik, oljefabrik, strumpfabrik, tillverkning av transmissionsutrustning och brandstation. Saneringar har utförts på Rådstugan och Domarringen i samband med att dessa fastigheter exploaterades och bostäder byggdes. Det är främst oljeföroreningar, PAH och metaller som har sanerats. Det finns ingen dokumentation om det har förekommit klorerade lösningsmedel eller PFAS i verksamheterna.

I planområdet har det tagits jordprover från åtta olika punkter. Jordproverna har analyserats med avseende på metaller, petroleumkolväten och PAH. I 1 av 6 provtagningspunkter har halter av alifater >C16-C35 och PAH-H strax överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) uppmätts i fyllningsmaterialet. I övriga provtagningspunkter har inga halter överstigande de generella riktvärdena för KM uppmätts. Riktvärdet för alifater >C16-C35 styrs av skydd av markmiljö, och riktvärdet för PAH-H styrs av långtidseffekter för hälsa samt intag av växter. Halterna har uppmätts på ett sådant djup att det i dagsläget inte bedöms föreligga någon exponeringsrisk. Marken inom området bedöms inte ha någon generell föroreningspåverkan, utan det handlar om enstaka halter i en provtagningspunkt. De uppmätta halterna bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön utifrån nuvarande och planerad markanvändning. Sannolikt kommer de berörda massorna att schaktas bort i byggskedet.

Enligt provtagningsplanen för grundvatten skulle tre grundvattenrör sättas inom planområdet. På grund av markförhållanden kunde två rör installeras och provtas. I grundvattnet uppmättes en halt av arsenik motsvarande SGU:s haltgräns för hög halt. Nickel uppmättes i en halt motsvarande SGU:s haltgräns för måttlig halt. Övriga metallerhalter var mycket låga enligt SGU:s bedömningsgrunder. PAH eller petroleumkolväten (inklusive BTEX) uppmättes inte i halter överstigande SPBI:s riktvärden för grundvatten. PFAS-11 uppmättes i en halt överstigande laboratoriets rapporteringsgräns. Det PFAS-ämne som detekterades var perfluoroktansyra (PFOA). Summahalten PFAS-11 översteg inte Livsmedelsverkets riktvärden för PFAS i dricksvatten. Klorerade lösningsmedel uppmättes inte i någon halt överstigande laboratoriets rapporteringsgränser. Varken petroleumkolväten (inklusive BTEX), PAH, klorerade lösningsmedel eller PFAS har uppmätts i någon halt överstigande SGU:s bedömningsgrunder, SPBI:s riktvärden, Holländska riktvärden, SGI:s riktvärden för skydd av grund- och ytvatten, respektive Livsmedelsverkets haltgränser för åtgärder. Metaller har generellt uppmätts i mycket låga halter, med undantag för arsenik som uppmättes i en hög halt enligt SGU:s bedömningsgrunder. Detta bedöms inte medföra någon risk för människans hälsa eller miljön vid nuvarande eller planerad markanvändning. PFAS (PFOA) har uppmätts i en halt överstigande laboratoriets rapporteringsgräns. Halten är cirka 10 gånger lägre än Livsmedelsverkets åtgärdsgräns för dricksvatten och bedöms därför inte medföra någon risk för

människans hälsa eller miljön med avseende på nuvarande eller planerad markanvändning. Klorerade alifater har inte uppmätts i någon halt överstigande laboratoriets rapporteringsgränser.

Det finns en drivmedelsstation i korsningen Åvägen/Norrängsvägen, cirka 300 meter från planområdet. Skyddsavståndet mellan drivmedelsstation och bebyggelse klaras.

Luft

Planområdet ligger fågelvägen cirka 110 meter från Huddingevägen. Mellan planområdet och Huddingevägen finns kvarteret Rådstugan.
Till grund för bedömningen av luftkvalitet använder detaljplanen modelleringar av kvävedioxid och partikelhalter som tagits fram av SLB Analys 2020, på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Alla modellerade halter och jämförelsevärden anges som årsmedelhalter nedan.
I planområdet ligger halterna för PM10 på 10–15 ug/m^3. Miljökvalitetsnormen är 40 ug/m^3 och miljökvalitetsmålet 15 ug/m^3. Vad gäller kväveoxider ligger halterna i planområdet på 5–10 ug/m^3 med något litet inslag på 10–15 ug/m^3. Miljökvalitetsnormen ligger på 40 ug/m^3 och miljökvalitetsmålet på 20 ug/m^3. Luftkvaliteten i området är god och försämras inte vid exploateringen.

Lukt

Det finns två restauranger vid Fullerstatorg, det har dock inte funnits några anmälningar om störande lukt. Inga nya planerade verksamheter i planområdet som kan ge upphov till luktstörningar väntas.

Buller

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge med trafikbuller från Huddingevägen på ena sidan och järnvägsbuller från andra sidan. Utifrån gällande förordningar och vägledningar har följande utgångspunkter använts:

- Lägenheter ska vid fasad klara 60 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Om lägenhet är 35 m^2 eller mindre ska 65 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.
- Vid gemensam uteplats ska 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

Eftersom läget är bullerutsatt behöver avstegsfall tillämpas:

- För lägenheter där 60 dBA överskrids ska lägenheten vara genomgående så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot fasad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

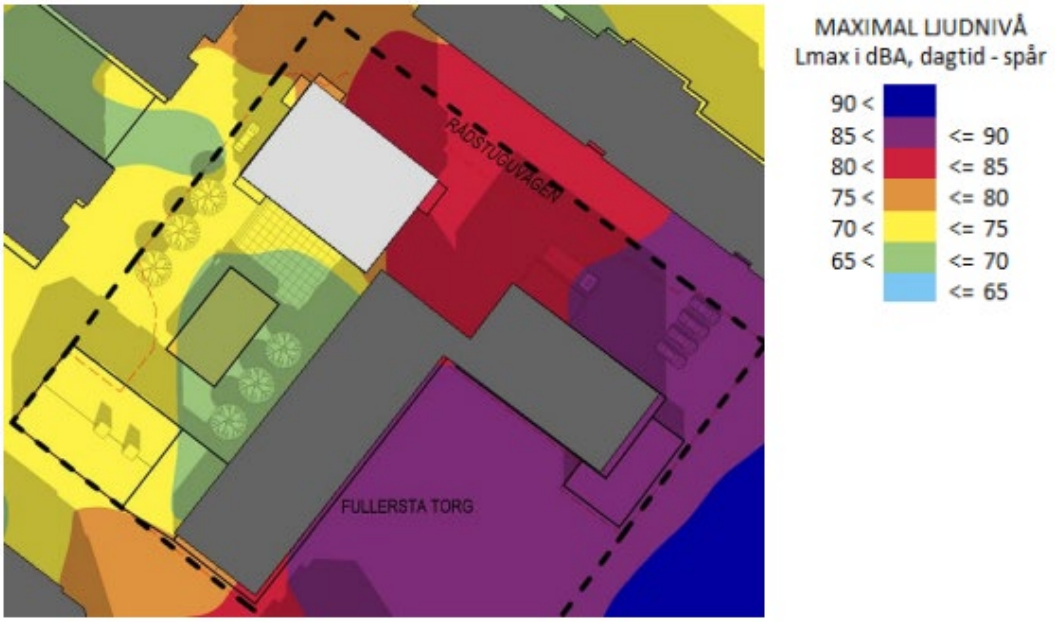
Beräkningarna har utförts enligt standardiserad beräkningsmodell.

Lägenheter upp till och med våning 5 beräknas få ekvivalent ljudnivå om högst 60 dBA vilket innebär att lägenheter på dessa plan kan utformas utan hänsyn till buller. Från våning 6-10 behöver man ta hänsyn till bullernivåer vid fasad när det kommer till lägenhetsstorlekar och dess placering. Genom att arbeta med lägenhetsfördelningen inne i byggnaden så är det möjligt att uppföra huset utan att behöva använda sig av tekniska lösningar.

Gemensam uteplats där trafikbullerförordningens riktvärden, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå går att anordna i marknivå.



Ekvivalent ljudnivå vid uteplats (grönmarkerad)



Maximal ljudnivå vid uteplats (grönmarkerad)

Fasadmaterial, fönster och uteluftdon kommer att väljas så att det blir en god ljudmiljö inomhus med stängda fönster.

Den planerade bebyggelsen kommer inte att medföra ökade trafikbullernivåer i form av direkt eller reflekterande ljud till befintliga bostäder i närområdet, annat än i försumbar omfattning <1 dBA.

Vibrationer och stomljud

Markvibrationer kan orsaka påverkan på människor och byggnader särskilt när hus och spår är grundlagda på lera eller annan mjuk mark. Är i stället marken hård eller om det finns en god koppling mellan spår och byggnad, till exempel om båda är grundlagda på pålar, finns risk för att stomljud uppkommer. Människor kan uppleva vibrationer på olika sätt. Dels som mekaniska vibrationer som påverkar kroppen och/eller dels som ljud – stomljud som strålar ut från vibrerande byggnadsdelar.

Beräkningsmässigt så klaras Trafikverkets riktlinjer för kännbara vibrationer med marginal vid planerad byggnad. Det innebär att med föreslagen grundläggning så behöver inte byggnaden anpassas för vibrationer från järnvägen. De förutsätter dock att generella krav på byggnadens dynamiska stabilitet följs med avseende på interna vibrationskällor samt vindinducerade svängningar. Inom befintliga byggnad närmast järnväg ligger vibrationerna beräkningsmässigt i storleksordningen för uppfattbara vibrationer men lägre än gällande riktvärden.

Vid en jämförelse mot Trafikverkets riktlinjer samt Boverkets Råd för hörbara vibrationer så konstateras att kraven klaras med mycket god marginal.

Farligt gods

Huddingevägen utgör en sekundär transportled för farligt gods. Det aktuella vägavsnittet ligger mellan två primära transportleder för farlig gods vilket i praktiken kan medföra att även genomfartstrafik förekommer på vägen.

Med 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.

Genom centrala Huddinge utmed planområdet har Västra stambanan fyra genomgående spår, och intill stationen finns några vänd-/stickspår. Trafikverket kan nyttja ett spårreservat väster om järnvägen för två tillkommande spår för höghastighetsjärnväg. Nya genomgående spår har diskuterats hamna cirka 10 meter väster om befintliga spår, motsvarande omkring 90 meter från det planerade flerbostadshuset och 40 meter från fastighetsgränsen till Udden 8. Beslut i frågan om spårreservat är inte taget, därför beaktas både nuvarande och eventuell framtida spårutformning. Vanligtvis förväntas det inte förekomma godstrafik på höghastighetsjärnvägen, men i stationsnära läge där det ofta råder lägre hastighetsbegränsning skulle spåren kunna nyttjas av godståg.

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kapaciteten i ledningssystemen för dricksvatten, spillvatten och dagvatten räcker till för den föreslagna exploateringen. Planområdet ligger inom VA-huvudmannens verksamhetsområde. Ledningsnätet för dagvatten utgörs av ett duplikatsystem.

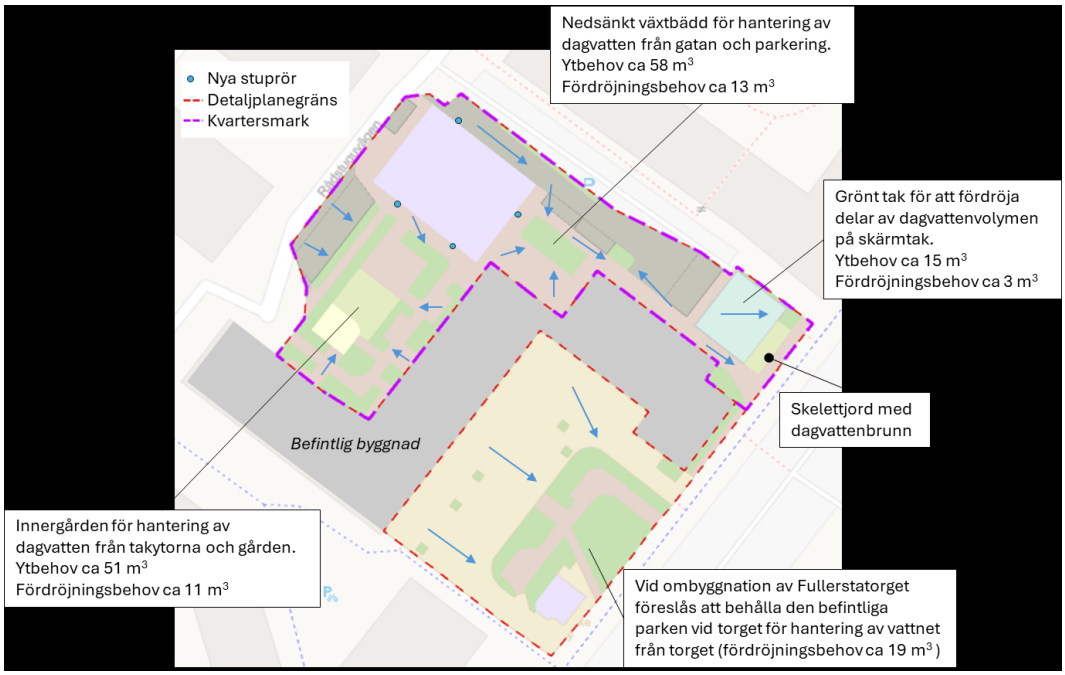
Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenfrågan i planarbetet har varit kommunens dagvattenstrategi. För åtgärdsarbetet har Stockholm stads åtgärdsnivå[2] använts enligt överenskommelse med exploatören.

Fördröjning och rening av dagvatten föreslås inom kvartersmark hanteras genom att anlägga nedsänkta växtbäddar, vilket är en plats- och reningseffektiv metod för att omhänderta dagvatten. Växtbäddar är vegetationsbeklädda markbäddar med fördröjnings- och översvämningszon där dagvatten tillåts infiltrera och renas. Genom att låta dagvatten ledas ut över vegetationsbeklädda ytor upptas framför allt fosfor och kväve av växterna. Men de bidrar även med avskiljning av partikulärt bundna föroreningar. Utöver växtbäddarna kommer mobilitetshuset att förses med ett grönt tak, vilket bidrar till en del av fördröjningen och reningen.

Lösningarna uppfyller den ambitionsnivå som satts för området att fördröja 20 mm nederbörd. Nedanstående figur visar en sammanfattning av föreslagna dagvattenåtgärder.

[2] Målet är att 90 procent av dagvattnets årsvolym ska fördröjas och renas, vilket motsvarar anläggningar som kan rena de första 20 mm nederbörd från en hårdgjord yta.



Föreslagna dagvattenåtgärder utifrån behov av fördröjning för kvartersmark. Ytorna för växtbäddarna är utformade enligt landskapsarkitekters ritningar och är större än behovet. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor avleds till planteringar. Blåa pilar indikerar dagvattnets flödesriktning. källa: Dagvattenutredning Udden 8-Fullerstatorget

Föroreningsmängderna och -halterna i dagvatten som uppstår på allmän platsmark enligt beräkningarna minskar jämfört med befintlig situation för samtliga ämnen utom näringsämnena redan utan föreslagna dagvattenåtgärder. Efter rening i föreslagen dagvattenhantering minskar även belastningen av näringsämnen. Resultatet av föroreningsberäkningarna indikerar således att föreslagna förändringar medför en positiv påverkan på dagvattenkvaliteten och att möjligheterna att nå MKN för områdets recipient förbättras.

Nedanstående tabeller visar hur föreslagna dagvattenlösningar påverkar föroreningsmängderna för kvartersmark:

Ämne (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Innan	0,1	1,6	0,0094	0,017	0,054	0,00038	0,0058	0,0056	0,000031	48	0,3
Efter, utan rening	0,1	1,8	0,0051	0,015	0,038	0,00032	0,0042	0,0037	0,000027	26	0,27
Efter, med rening	0,031	0,72	0,00092	0,0038	0,0054	0,000046	0,0018	0,00088	0,0000098	7,8	0,063
Förändring (%)	-69%	-60%	-82%	-75%	-86%	-86%	-57%	-76%	-64%	-70%	-77%

Beräknad föroreningsbelastning (kg/år) före och efter nybyggnation samt med föreslagen rening för kvartersmarken.

Ämne (µg/l)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Innan	110	1700	9,8	18	57	0,39	6,1	5,9	0,033	50 000	310
Efter, utan rening	100	1800	5	15	37	0,31	4,1	3,6	0,026	26 000	260
Efter, med rening	30	700	0,9	3,7	5,2	0,045	1,8	0,86	0,0095	7600	61
Förändring (%)	-70%	-61%	-82%	-75%	-86%	-85%	-56%	-76%	-63%	-71%	-77%

Beräknad föroreningshalt (µg/l) före och efter nybyggnation samt med föreslagen rening för kvartersmarken.

Med föreslagna lösningar minskar även flöden jämfört med befintlig situation, i enlighet med tabellerna nedan.

		Reducerad area	5-års regn med klimatfaktor	10-årsregn utan klimatfaktor	10-årsregn med klimatfaktor	20-årsregn med klimatfaktor
		[ha]		[l/s]		
Kvartersmark						
	Nuläge	0,130	30	30	37	47
	Planerad	0,143	32	33	41	51
APM						
	Nuläge	0,091	21	21	26	33
	Planerad	0,093	21	21	27	33
	Nuläge	0,221	50	50	63	79
	Planerad	0,236	54	54	47	85

Sammanfattande tabell över reducerad area och flöde vid dimensionerande regn med återkomsttid 10 respektive 20 år.

		5-års regn med klimatfaktor [l/s]	10-årsregn utan klimatfaktor [l/s]	20-årsregn med klimatfaktor [l/s]
Kvartersmark				
	Planerad	32	32	47
	Planerad med LOD	15	15	36
APM				
	Planerad	21	21	33
	Planerad med LOD	10	10	24
Totalt				
	Planerad	50	50	79
	Planerad med LOD	24	25	60

Sammanfattande tabell över flöde vid dimensionerande regn med återkomsttid 5 år (med klimatfaktor), 10 år (utan klimatfaktor) och 20 år (med klimatfaktor) för planerad situation, samt planerad situation inklusive lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Elförsörjning

Planförslaget bedöms inte skapa behov att anlägga någon ny transformatorstation.

Avfallshantering
Ett nytt miljörum planeras i byggnadens bottenvåning för samtliga fraktioner. Vidare kommer sophanteringen ske via sopkasuner.

Räddningstjänst
Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden har beaktats i projekteringen.

Planbestämmelser

Användningsbestämmelser

Detaljplanen tillåter flera olika användningar vilket kan generera en funktionsblandning i området. Användningarna som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera.

Allmän plats

$GATA_1$	Lokalgata
PARK	Park
TORG	Torg

Planbestämmelserna slår fast befintlig användning av både torget och parken som kommer att rustas upp samband med detaljplanens genomförande. Samt en bestämmelse för lokalgata, då denna kommer att överföras till den kommunala stomfastigheten.

Kvartersmark

B	Bostäder.

Användningen (B- bostäder) är huvudanvändningen för kvarteret och syftar till att säkerställa att bostäder kan komma till.

C_1	Centrumändamål får inrättas i bottenvåning.

Användningen (C1 – Centrumändamål får inrättas i bottenvåning) syftar till att möjliggöra mindre kontors- eller handelsetableringar och på så sätt skapa mer liv och rörelse i området.

P_1	Cykelparkering.

Användningen (P1 – Cykelparkering) syftar till att säkerställa uppförandet av ett mobilitetshus i enlighet med mobilitetsutredningen.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad. Balkonger får kraga ut.

En stor del av planområdet består av prickmark som reglerar var bebyggelse får placeras. Prickmarken bör tolkas relativt generöst och syftar bara till att säkerställa att just bebyggelse inte får uppföras. Mindre skärmtak vid entréer och över cykelställ bör medges.

Högsta totalhöjd är 57 meter över angivet nollplan
Högsta totalhöjd är 47 meter över angivet nollplan

Tillkommande punkthus och mobilitetshus har fått varsin totalhöjd

Markens anordnande och vegetation

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan

Markhöjderna bygger dels på den skyfallsutredning som tagits fram.

n_1 Inom användningsgränsen skall en lågpunkt tillskapas för att hantera skyfall, med en fördröjningvolym på 30 kubikmeter

Säkerställer att åtgärderna gällande skyfall som dagvattenutredningen rekommenderar genomförs.

Skydd mot störningar

m_1 Planlösningar och lägenhetsorienteringar ska väljas så att gällande riktvärden om trafikbuller i förordning (2015:216) uppfylls. Minst hälften av bostadsrummen i alla bostäder som är större än 35 kvm ska vara vända mot en ljuddämpad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska kunna anordnas i anslutning till bostäderna

Då planområdet är utsatt för höga bullernivåer syftar planbestämmelsen till att säkerställa att lägenheterna utformas på ett sätt som klarar bullerriktvärdena samt understryker att en gemensam eller enskild uteplats måste kunna anordnas.

Utformning

f_1 Tak ska vara av växtbeklätt material

f_2 Byggnaden skall uppföras med sockevåning som skall varar minst 35% uppglasad

f_3 Om byggnaden uppförs med byggnadselement med synliga elementskarvar ska de bearbetas med en genomarbetad relief eller mönster. Elementskarvar ska hanteras på ett medvetet sätt för att bidra till en god helhetsverkan i gestaltningen av byggnaden.

Utformningsbestämmelserna syftar till att låsa fast några av kvarterets viktigaste gestaltningsgrepp. f1 berör mobilitetshusets takbeläggning. f2 slår fast hur stor andel av bottenvåningen av punkthuset som skall vara uppglasat samt att det skall

Huddinge

ha en sockelvåning. f3 säkerställer att om det används byggnadselement så skall skarvarna inte bli allt för synliga.

Utformning

Balkong får ha ett maxdjup om 1.6 meter mätt från fasad. Balkongerna behöver ha en frihöjd på minst 4 meter över marknivån.

Säkerställer balkongernas utbredning och omfattning.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

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”. Planförslaget stämmer överens med regionplanen.

Översiktsplan

Projektet överensstämmer med Huddinge kommuns översiktsplan 2030 (gällande översiktsplan vid tidpunkt för detaljplanens granskning), antagen 2014. Huddinge kommuns förslag till översiktsplan 2050 (antagen revidering av översiktsplan, som vid tidpunkt för detaljplanens granskning, ännu inte fått laga kraft) som tydligt benämner att området är utpekat som ett primärt förtätningsområde och föreslås få en hög exploatering. Planområdet ligger vidare inom ett primärt utbyggnadsområde och följer översiktsplanens intentioner om att förtätning ska ske i kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget bedöms även gå i linje med översiktsplanens intentioner om blandade upplåtelseformer.

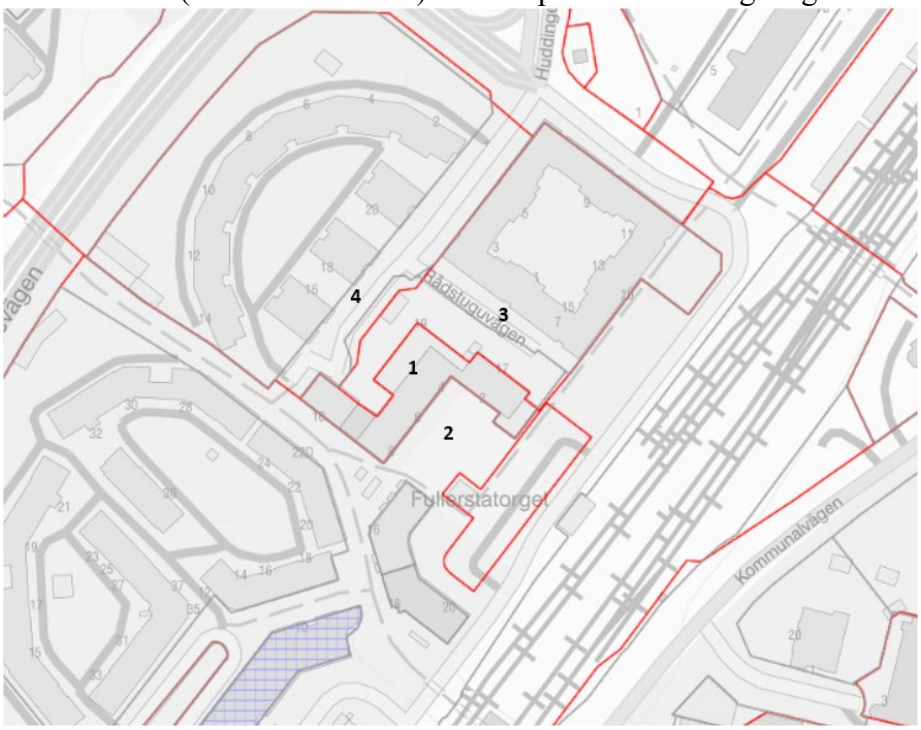
Utvecklingsplan för Centrala Huddinge

Utvecklingsplanen för Centrala Huddinge pekar ut planområdet som del av områdets stadsdelcentrum. Stadsdelcentrum beskrivs som området i direkt anslutning till spårstation där främst arbetsplatser, samhällsservice och kommersiell service ska tillskapas, men även många bostäder bedöms kunna tillskapas inom området. Vidare är det inom området för stadsdelscentrum som det ska byggas högst och tätast i relation till den omgivande bebyggelsen. Stor vikt ska läggas på att skapa levande stadsmiljöer och tillgängliga offentliga miljöer. Planförslaget bedöms gå i linje med utvecklingsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller flera detaljplaner. För befintlig bebyggelse gäller Stadsplan kv Udden m fl. (0126k-10344), upprättad i juni 1979 (se siffran 1 nedan). Planen tillåter bostäder samt i vissa fall handel. För Fullerstatorg gäller Stadsplan Trädgården m fl. (0126K-11303), upprättad augusti 1986 (se siffran 2 nedan). Planen tillåter park, gångväg på torgytan. För del av Rådstguvägen och den blivande innergården och lilla torget gäller Detaljplan Domarringen (0126K-

12179), upprättad december 1991 (se siffran 3 nedan). Planen för det aktuella området är planlagt som prickmark där bebyggelse inte får uppföras. För andra delen av Rådstuguvägen gäller Detaljplan Rådstugan (0126K-12981), upprättad oktober 1998 (se siffran 4 nedan). Planen pekar ut Rådstuguvägen som lokalgata.



Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet Udden finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035”. Positivt planbesked gavs i kommunstyrelsen den 5 december 2018, KS-2017/664.

Vidare ligger planområdet inom influensområdet för Spårväg syd där kommunen fram till 2030 ska bygga 18 500 bostäder. Exploateringen bidrar till att nå kommunens högt ställda bostadsmål. I dåvarande planbesked ingick även påbyggnader på de lägre husen vid Fullerstatorg. Påbyggnaderna är inte längre aktuella. I övrigt går detaljplaneförslaget väl ihop med givet planuppdrag.

Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en myndighet eller en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program som krävs i lag eller annan författning göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Området omfattas inte av några riksintressen, någon skyddsvärd natur eller biotopskydd. Naturvärden i planområdet bedöms vara låga. Bullernivåer för framtida situation kommer att kunna hanteras och luftkvaliteten är god, så även för framtida situation. Dagvattenhantering kommer att ske i enlighet med

Huddinge kommuns dagvattenstrategi och ska följa Stockholms stads åtgärdsnivå. Planen bedöms innebära en förbättring av möjligheten för recipienter att uppnå MKN.

Skyfall kan hanteras inom planområdet och ingen negativ påverkan på nedströms områden bedöms vara aktuell. För att säkerställa att översvämningsrisker inom planområdet förebyggs behöver dock höjdsättning av området genomföras så att vatten kan avrinna bort från byggnader och vidare ut ur området. Frågan bör bevakas vidare under planläggningsprocessen.

Markföroreningar har identifierats och schaktning samt omhändertagande av de förorenade massorna kommer att ske. En masshanteringsplan kommer att tas fram i samband med planens genomförande.

Motiverat ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen, utifrån det som beskrivs i ”Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Udden”, att detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 5–8§§§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 4). Motivet till ställningstagandet grundas på vad detaljplanen möjliggör för bebyggelse samt den analys som redovisas undersökningshandlingen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ MB behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap. Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. 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.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Tidplan

Samråd	11 april – 9 maj 2023
Granskning	4 oktober – 1 november 2024
Antagande	Q 2 2025

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Men om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ger byggrätt som tidigare.

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader. Det är en relativt liten plan som inte kräver några omfattande rivnings- och markarbeten.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Stockholm Vatten AB är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och dagvattenanläggningar på allmän platsmark som ingår i den allmänna VA-anläggningen. Stockholm Vatten AB ansvarar för att anläggningarna byggs ut och ansvarar därefter för drift och underhåll.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar.

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

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

Avtal

Intentionsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören Udden Estate Kommanditbolag. Avtalet reglerar förutsättningarna för framtagandet av detaljplanen, förutsättningar för genomförandet av detaljplanen samt kommande marköverlåtelser.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer i detalj att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen. I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för utbyggnaden. Exploatören ska ställa säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploatören ansvarar för enligt detta avtal.

Att exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genomförandet av detaljplanen innebär att de i planområdet ingående fastigheterna kommer behöva anpassas till de nya gränserna i detaljplanen. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att respektive fastighet överensstämmer med detaljplanen. Exploateringsavtalen kommer att innehålla ett villkor om att överenskommelse om fastighetsreglering rörande marköverföring enligt vad som redovisas nedan ska upprättas.



Rött område ska överföras från exploatörens fastighet Udden 8 till kommunala gatufastigheten. Gult område ska överföras från kommunens fastighet Fullersta Gård 1:170 till exploatörens fastighet Udden 8. Brunt område ska överföras från Kommunens fastighet Fullersta Gård 1:170 till den privata fastigheten Domarringen 1.

Fastighet	**Avstår mark**	**Till fastighet**	**Markanvändning i detaljplan**
Udden 8	32 m^2	Fullersta Gård 1:170	Allmän plats
Fullersta Gård 1:170	35 m^2	Udden 8	Kvartersmark
Fullersta Gård 1:170	21 m^2	Domarringen 1	Kvartersmark

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan tryggas genom ledningsrätt. Inom området som avses för exploatering finns ingen befintlig ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Domarringen GA:1, som avser uppsamlingsledning för dagvatten med tillhörande brunnar som avvattnar köryta med mera.

Utanför planområdet deltar Udden 8 med 25 av 88 andelar i en gemensamhetsanläggning, Fullersta Gård GA:1, som består av parkeringsanläggning med tillhörande in- och utfarter, kommunikationsytor samt övriga tillbehör till parkeringsplatserna.

Servitut

Fastigheten Udden 8 belastas av ett officialservitut till förmån för fastigheten Domarringen 1, akt 0126K-13389.2 med ändamålet väg. Fastigheten Domarringen 1 belastas av liknande officialservitut till förmån för Udden 8, akt 0126K-13389.1, med ändamålet väg.

Detaljplaneförslaget innebär att ändring behövs av servitut som belastar fastigheten Udden 8, akt 0126K-13389.2. I stället för nu gällande servitut skall följande gälla.

Fastigheten Domarringen 1 upplåter rätt för fastigheten Udden 8 att inom område A på kartan, se figur 1, använda befintlig väg, på samma sätt som anges i nu gällande servitut.

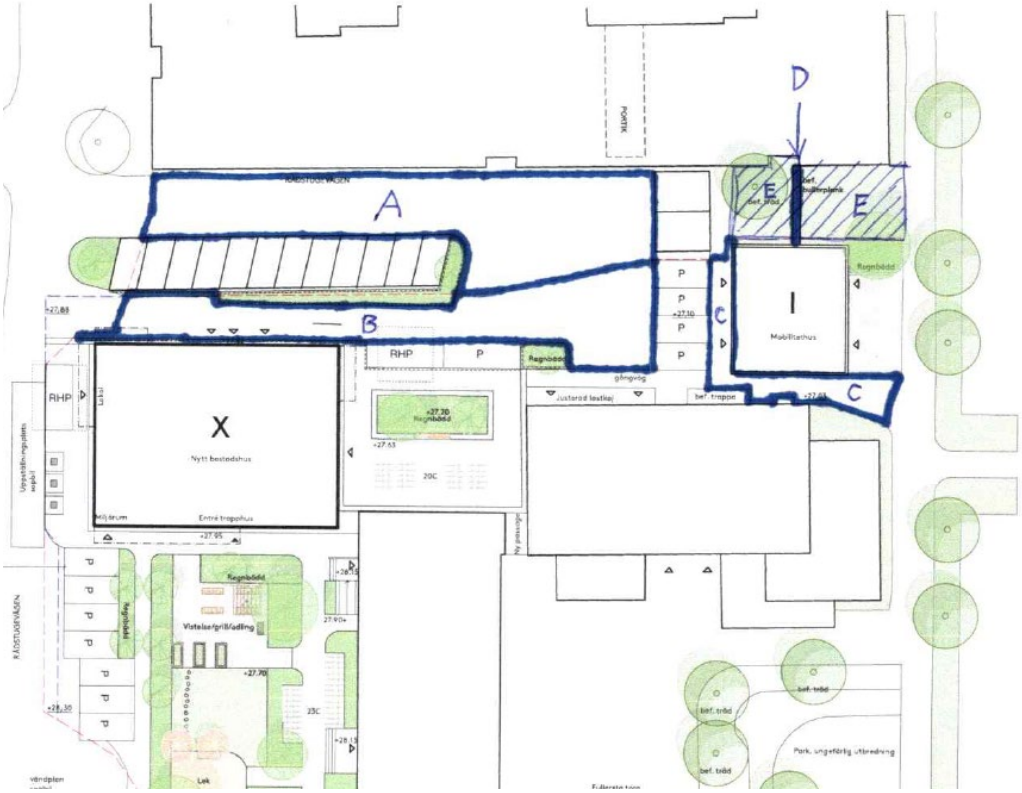
Fastigheten Udden 8 upplåter rätt för fastigheten Domarringen 1 att inom område B på kartan, se figur 1, använda den å samma karta angivna ytan som väg. Ny väg anläggs på denna yta av ägaren till fastigheten Udden 8 utan kostnad för Domarringen 1.

Fastigheten Udden 8 upplåter rätt för fastigheten Domarringen 1 att inom område C på kartan, se figur 1, använda den å samma karta angivna ytan för passage för gång- och cykeltrafik från och till fastigheten Domarringen 1.

Fastigheten Domarringen 1 underhåller plank som markerats med D på kartan, se figur 1.

Fastigheten Udden 1 sköter den del av tomten på fastigheten Domarringen 1 som markerats med E på kartan, se figur 1, medan fastigheten Domarringen 1 ansvarar för underhåll och förnyelse avseende ytan.

Villkoren i nu gällande servitut skall i övrigt gälla oförändrade i den mån de inte påverkas av vad som anges ovan.



Figur 1; Karta över de olika berörda områdena för servitut

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

De plankostnader som planarbetet medför debiteras exploatören, Udden Estate Kommanditbolag, månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen. Projektet beräknas generera ett något positivt exploateringsnetto till följd av försäljning av kommunal mark som i detaljplanen planläggs som kvartersmark. I kommande exploateringsavtal regleras kostnadsansvar och fördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar. 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 Fullerstatorg. Detaljplanen förväntas inte leda till någon större ökning av kommunala driftskostnader för allmän plats.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet sker enligt Stockholm Vatten AB:s gällande taxa.

Huddinge

Gatukostnader
Uttag av gatukostnader kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Faktiska kostnader för utbyggnad av allmän plats ska bekostas av exploatören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Ersättning för marköverlåtelser regleras i kommande exploateringsavtal. Principerna för ersättningen är avhandlade i undertecknat intentionsavtal och ersättningens nivå ska vara marknadsmässig.

Bygglovavgift
När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovstaxa.

Planavgift
Ett plankostnadsavtal finns för detaljplanekostnaderna. Avtalet anger att exploatören och fastighetsägarna ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning
Kostnad för lantmäteriförrättningar debiteras utifrån den tid som behöver läggas ner i ärendet och baseras på kommunens taxa. Kostnaderna för fastighetsbildning i samband med ny exploatering betalas av exploatören. Kommunen svarar för den del av förrättningskostnad som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet. Kostnader för lantmäteriförrättning avseende eventuella ledningsrättsåtgärder betalas vanligtvis av ledningsägaren.

El och tele m.m.
Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele, fjärrvärme med mera. Vid flytt av befintliga ledningar står exploatören för kostnaden. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska ledningsnätsägaren kontaktas av exploatören.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder
Åtgärder för dagvattenhantering, ekologisk kompensation och eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse, åligger exploatören. Åtgärder och kostnader för eventuell marksanering kommer att regleras i exploateringsavtal.

Administrativa frågor
Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik och landskapssektionen samt gatuprojektsektionen. Planarbetet har delvis bedrivits med konsultstöd genom AFRY.

Jonas Ellenfors

Planarkitekt