

Planbeskrivning

Detaljplan för Udden 8 inom kommunal del Fullersta



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 28/3 2023
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS-2020/125*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-03-28
- Plankarta med bestämmelser, 2023-03-02

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Allé vid Rådstugevägen (mail), 2021-12-10
- 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
- ProjekteringsPM – 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
- Skyddsrumsytttrande, MSB, 2017-08-21
- Trafikbulerutredning, Efterklang, 2022-08-11
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2022-05-25

Detaljplan för Udden 8 i kommundelen Fullersta

Standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Jonas Ellenfors, Plan/SBA, Michaela Vitale, Plan/SBA, Anders Berg, Plan/SBA, Alfred Pethrosson, Mex/SBA, Emma Wallgren, ToL/SBA, Jennifer Boberg, GPS/SBA, Martina Norrman, landskapsarkitekt, konsult.

Innehåll

Sammanfattning	4
Planprogram/detaljplan	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Tidigare ställningstaganden	41
Behov av strategisk miljöbedömning	42
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	43
Genomförande	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	47
Administrativa frågor	48

Sammanfattning

Planområdet ligger centralt i Huddinge i nära anslutning till Huddinges 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 Fullersta torg. Planområdet ligger cirka 50 meter från västra stambanan.

Inom planområdet planeras att uppföras ett nytt bostadshus i upp till tio våningar. Nyttillskottet av bostäder förväntas bli cirka 52 lägenheter beroende på lägenhetsstorlek. Förslaget är initierat av fastighetsägaren.

Fullersta torg, 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	Q 4 2023
Antagande	Q 2 2024

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

Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i tillhörande genomförandeavtal.

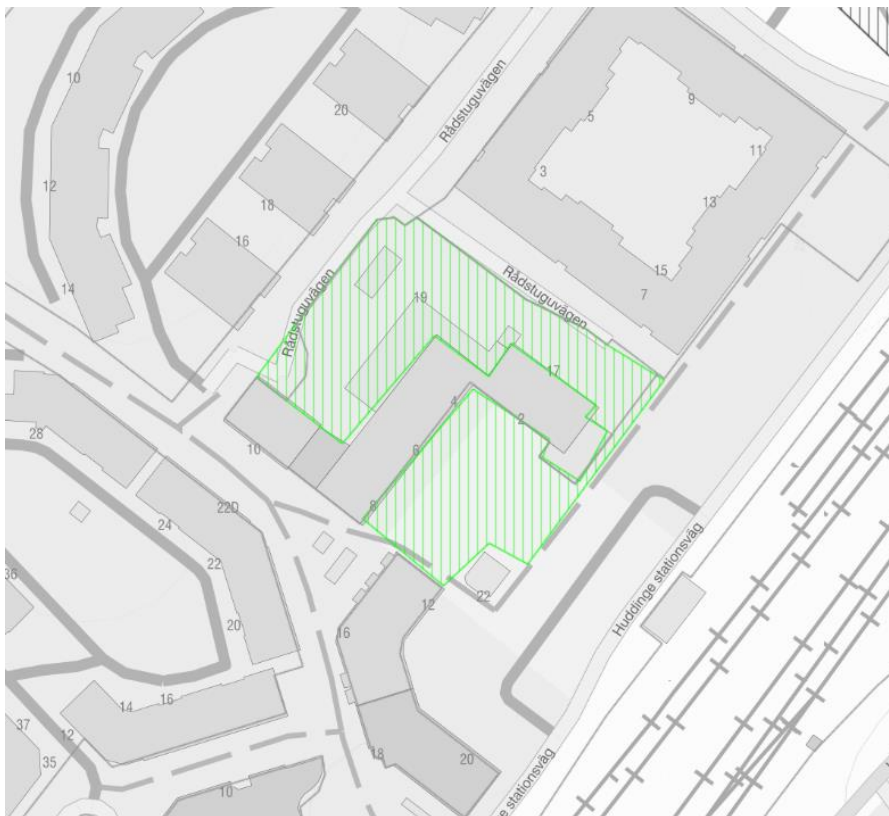
Planprogram/detaljplan

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att förtäta Huddinge med bostäder och lokaler i en stationsnära miljö samt att utveckla Fullersta torg. 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 utpekade område för stadsutveckling.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden
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. 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 avgränsning

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Tidigare ställningstaganden

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller av strandskydd. I översiktsplanen är området utpekad som primärt förtättnings- 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 även påbyggnader på de lägre husen vid Fullersta torg. Påbyggnaderna är inte längre aktuella.

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

I den regionala utvecklingsplanen (RUF5 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 förtättningsområde 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. 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.

Planområdet

Fullersta torg 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 dock fört en mer anonym tillvaro.



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

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.



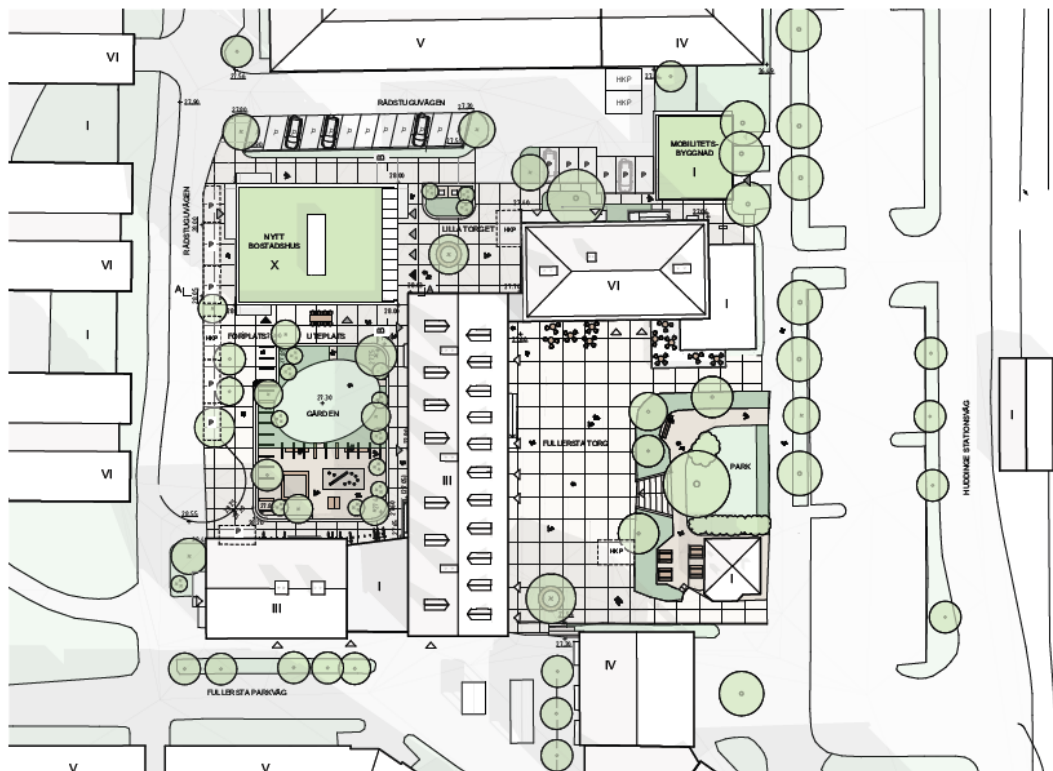
Det låga miljöhuset i förgrunden samt den lägre tillbyggnaden i anslutning till trevåningshuset källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullersta torg

Planförslag

Detaljplanen syftar till att pröva ett nytt bostadshus i upp till tio våningar bakom Fullersta torg. På platsen finns idag en byggnad för avfallshantering samt en lägre tillbyggnad. Föreslagen bebyggelse bygger vidare på platsens höghustradition men i en modern tappning. 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. Ett nytt höghus är ett sätt att accentuera platsen i den urbana geografin och visa att det är en viktig lokal plats.

I planarbetet har de allmänna stråken till och från torget studeras 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.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Byggnader med gröna tak är tillkommande nya byggnader, källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullersta torg

Det nya punkthuset beräknas inrymma cirka 52 bostäder. Målet är att skapa små yteffektiva lägenheter, i huvudsak 1,5 RoK (rum och kök) men även 3–4 RoK. De nya bostädernas upplåtelseform kommer att utredas i planarbetet i dialog med exploitören.

På grund av det centrala och exponerade läget där den nya byggnaden kommer att synas både från stationen och Huddingevägen kommer särskilda krav att ställas på omsorgsfull gestaltning och anpassning till kulturmiljövärdena på platsen.

Vidare kommer det uppföras ett nytt mobilitetshus ut mot Huddinge stationsväg.

Knäckfrågor i planarbetet bedöms vara buller samt stadsmiljöfrågor. Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan närboende och planförslagets påverkan i form av skymd utsikt samt solinstrålning.

Gestaltning



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

Framtidens Udden 8 och Fullersta torg 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. Som blickfång och avslutning uppåt är ett generöst uppglasat rum orienterat mot järnvägen och Huddinge centrum.

Runt om huset grupperar sig nya uterum, vart och ett med egen karaktär. Uterummen och kopplingarna dem emellan binder samman Udden 8 och Fullersta torg 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 Fullersta torg

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.

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. Därutöver öppnas här nya helt gångvägar upp för att gynna gångtrafik och ökad rörelse genom kvarteret.



Planutsnitt Fullersta torg, källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullersta torg

Planområdet omfattar även Fullersta torg, som ligger inom allmän platsmark. 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 ruttmönster. Markbehandlings linjering återspeglar bostadens mått och den mänskliga skalan. Linjeringen är avläsbar i den ursprungliga arkitekturens fasaduppbyggnad som omger torget. Fullersta torgs ruttmönstrade golv ligger också till grund för utformningsgestaltungsprinciper avseende bostadshuset och annan landskapsplanering i området

Upprustningen av Fullersta torg syftar till att levandegöra torget så att det återigen kan fungera som en målpunkt och en mer attraktiv mötesplats. Ett fördjupat arbete med gestaltningen av torget kommer att påbörjas efter samrådet. Inriktningen för denna innebär att medvetna justeringar och tillägg ska göras, såsom mer grönska

och sittplatser som främjar vistelse. Trygghet förbättras genom förstärkta stråk och genomtänkt belysning. Samtidigt ska gestaltningen ta vara på och förädla de fina befintliga arkitektoniska värdena på torget.

Även i parkdelen ska karaktären i originalutförandet bevaras. Trygghetskänslan stärks och tydligare kopplingar till anslutande rum och stråk skapas genom åtgärder som att de befintliga planteringarna restaureras och buskagen gallras ur. Befintliga träd bevaras. Ut mot gång- och cykelvägen planteras en låg häck som tydligare definierar parkens rumslighet, och skärmar av mot parkeringsytorna. Åsnetrappan upp till torget breddas för att skapa en tydligare mittaxel och friare flöden.

Upprustningen av torget ska vidare främja service på platsen och i anslutning till den. Uteserveringarnas utbredning och gestaltning kommer att studeras vidare, såväl för restaurangerna i byggnadernas bottenvåningar som den kiosk som finns i torgets ena hörn.

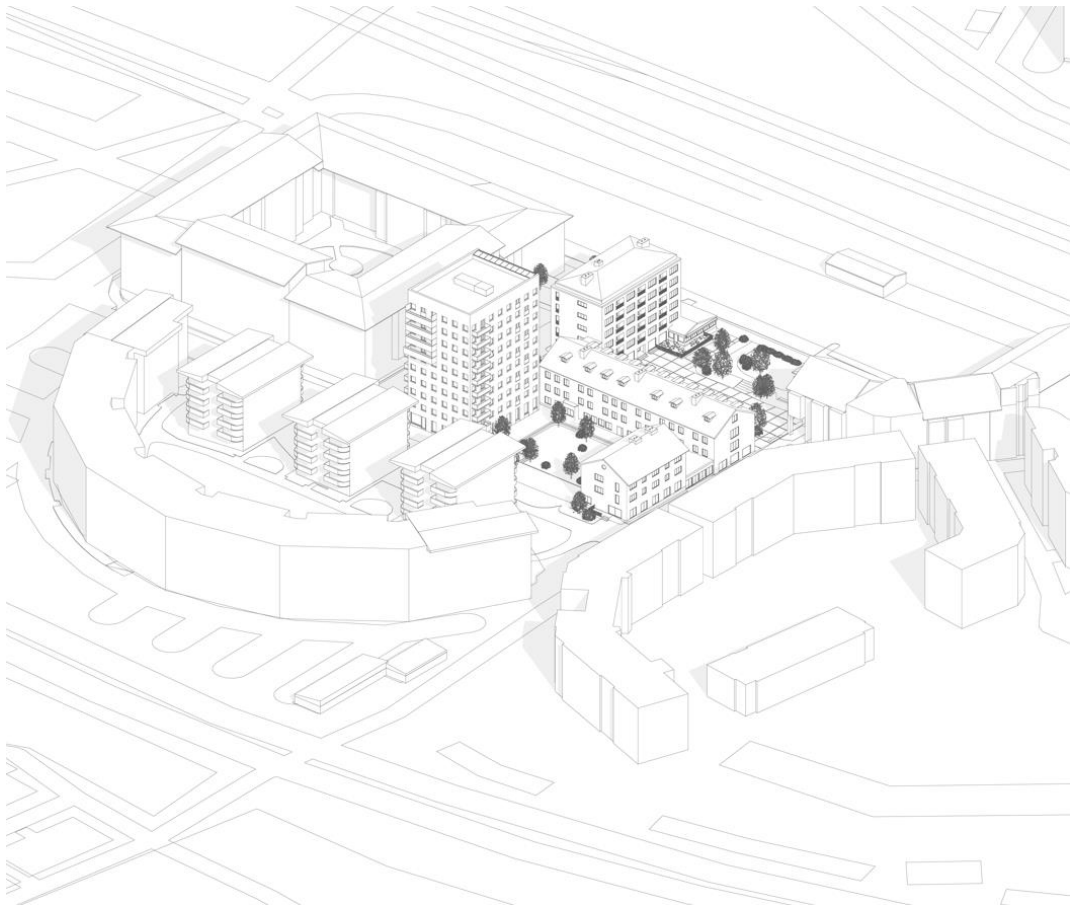
Materialval som samspelar med originalutförande premieras, liksom återbruk av befintligt material. Det kan innebära att till exempel markbeläggningsen på torget med smågatsten återanvänds men rustas upp. I samband med omdaning av torget behöver höjdsättningen omarbetas så att torget möter omgivande platser, stråk och entréer på ett genomtänkt sätt med hänsyn till tillgänglighet. Höjdsättningen ska också utföras så att dagvattnet leds till planteringsytorna.

Stadsbild och kulturmiljö

Detaljplanens genomförande får stor påverkan på stadsbilden. Den urbana karaktären förstärks och Fullersta får ett nytt landmärke. Den tydliga baksidan med sopheruset 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 och håller nästan samma höjd, så kan platsen hantera en högre volym som får till uppgift att markera platsen, i enlighet med hur det ursprungliga punkthuset hade i uppgift att markera torget.

I den antikvariska bedömningen dras slutsatserna att Fullersta torg 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 Fullersta Torgs 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.



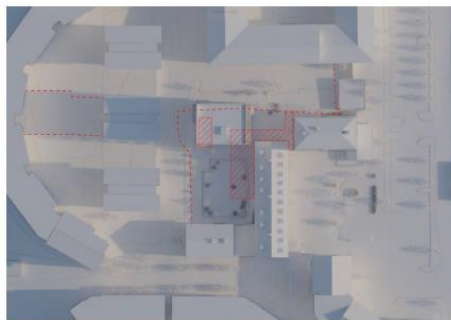
Det nya punkthuset med dess omgivning, källa: Reflexark

Ljuförhållanden

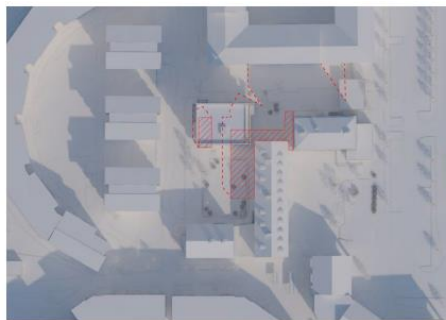
En solstudie har tagits fram för området och som redovisas i kvalitetsprogrammet. Solstudien visar att bostadsgården har en begränsad solinstrålning vid vårdagjämning. Mellan klockan 12 och 15 får delar av gården direkt solljus. Övrig tid är gården i slagskugga från kvarteret. Vid sommarsolstånd bedöms bostadsgården erhålla en god solinstrålning. Vid höstdagjämningen kommer gården få direkt solljus vid kl 12, övrig tid kommer gården ligga i slagskugga från kvarteret.

Det nya bostadshuset är placerat med ett avstånd om drygt 16 meter från omgivande bebyggelse. Den höga tillkommande byggnaden och den täta omgivande bebyggelsen kommer innebära att under vissa tider på dygnet kommer det nya bostadshuset att kasta skugga över närliggande fasader.

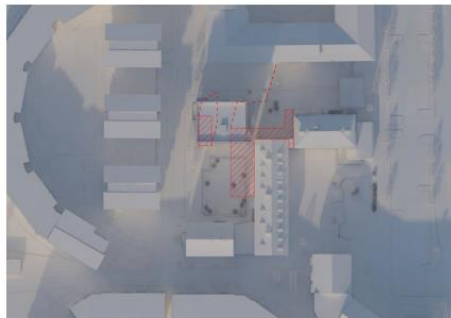
Vid vårdagjämningen kommer tillkommande byggnad skugga Rådstuguvägen 18 kl 9, Rådstuguvägen 20 kl 12 och Rådstuguvägen 3 kl 15.



Vårdagjämning (20 mars), Kl. 09.00.



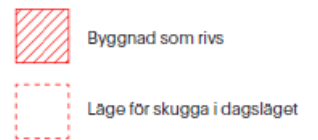
Vårdagjämning (20 mars), Kl. 12.00.



Vårdagjämning (20 mars), Kl. 15.00.

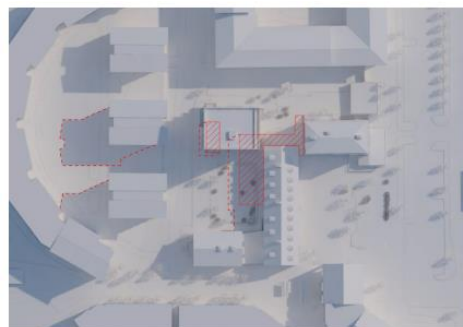


Vårdagjämning (20 mars), Kl. 18.00 (mörkt).



Solstudie, vårdagjämning 20 mars, källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullersta torg

Vid sommarsolståndet kommer Rådstuguvägen 18 delvis skuggas kl 9 och kl 12, Rådstuguvägen 3 kommer skuggas kl 15 och Rådstuguvägen 7 kl 18.



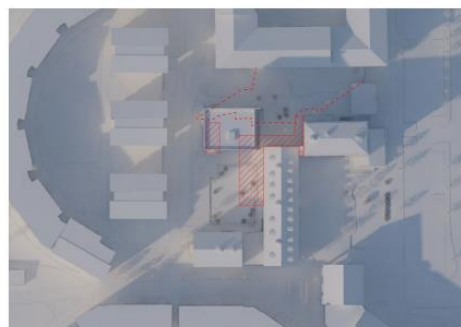
Sommarsolstånd (21 juni), Kl. 09.00.



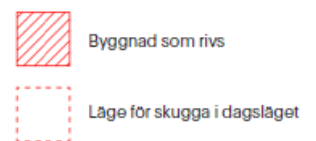
Sommarsolstånd (21 juni), Kl. 12.00.



Sommarsolstånd (21 juni), Kl. 15.00.

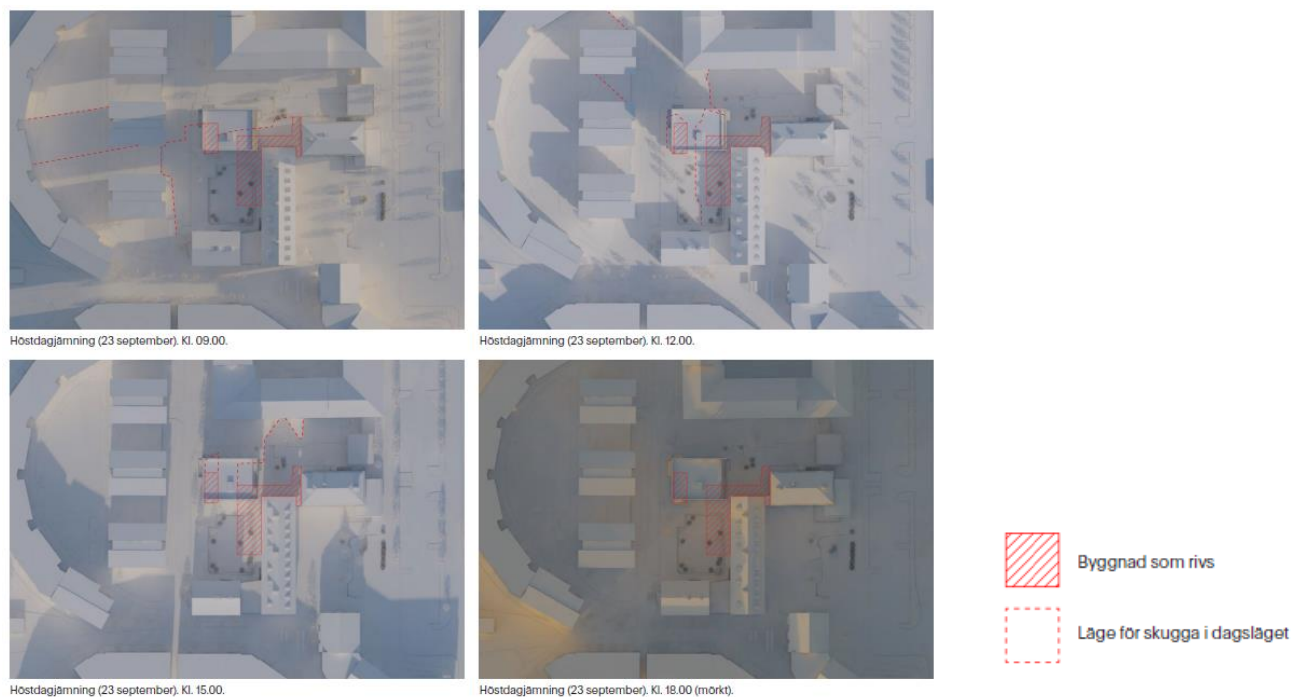


Sommarsolstånd (21 juni), Kl. 18.00.



Solstudie, sommarsolstånd 21 juni, källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullersta torg

Vid höstdagjämningen kommer Rådstuguvägen 18 skuggas kl 9, Rådstuguvägen 20 kommer delvis skugga kl 12 och Rådstuguvägen 3 kl 15.



Solstudie, höstdagjämning 23 september, källa: Kvalitetsprogram Udden 8 och Fullersta torg

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 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.

Fullersta torg tillhandahåller vistelsemöjligheter och fungerar idag som en mötesplats i stadsdelen.



Källa: Socialkonsekvensanalys för Udden

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. Bostäderna tillkommer dessutom i ett strategiskt läge som erbjuder närhet till kollektivtrafik, service, kultur och friyta. De nyinflyttade kommer att bidra till mer liv och rörelse i området, inte minst på ett aktiverat Fullersta torg, 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 som verkar nyttjas i begränsad omfattning i dagsläget. Tanken är att befintliga verksamheter kommer kunna finnas kvar och få bättre ljusinsläpp och ytterligare entréer ut mot den nya innergården. Förlorade kontorsytor kan ersättas med ett mer flexibelt kontorslandskap.

Fornlämningar

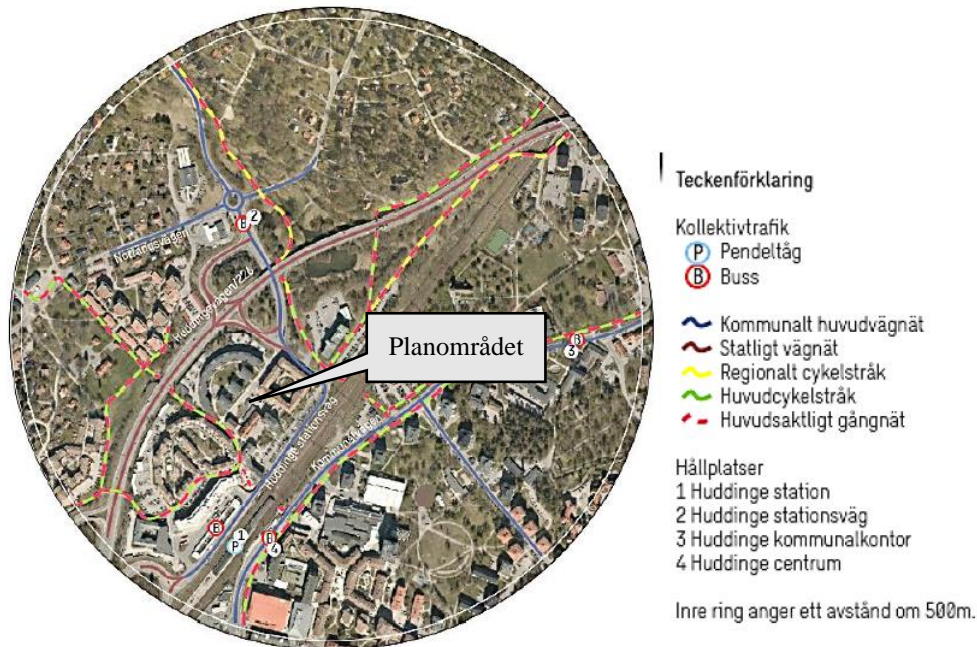
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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, källa

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.

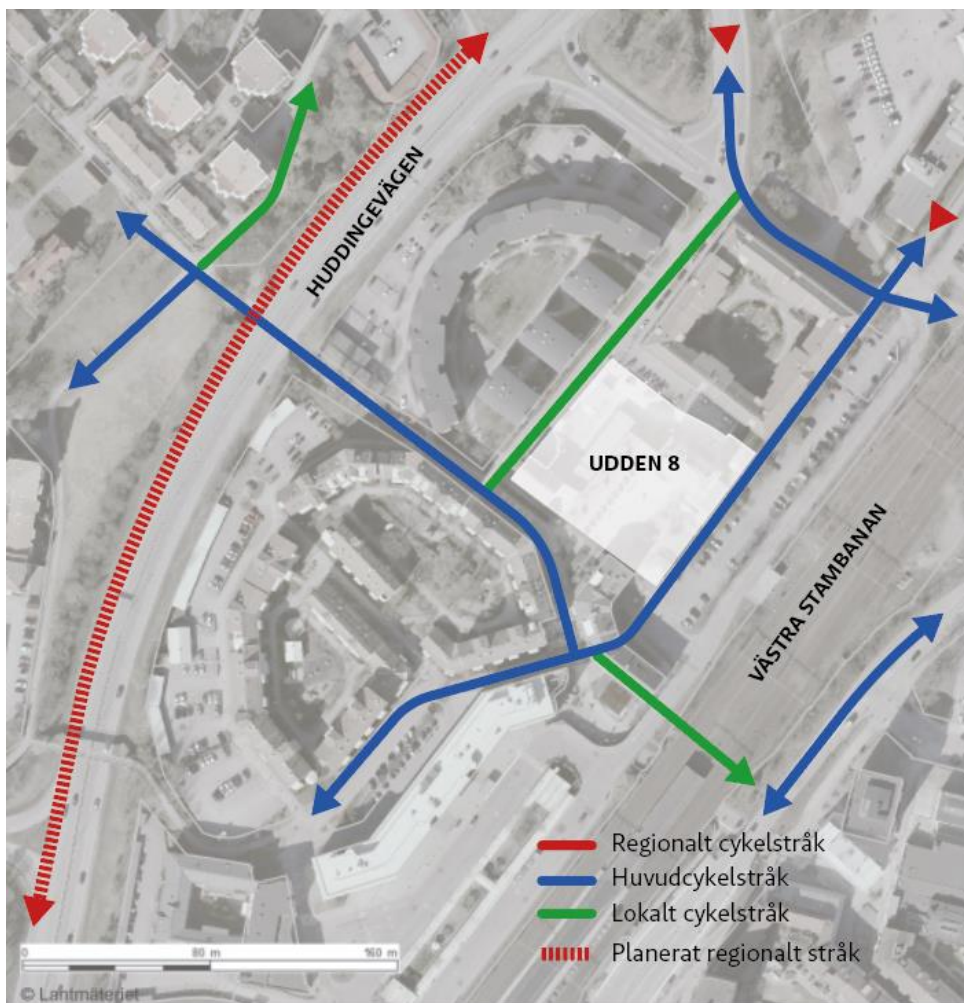
Genom att öppna upp det igenbyggda hörnet på Fullersta torg kan nya gångflöden skapas som ger genare kopplingar mellan Huddinge station och Rådstugevägen. Åtgärden bedöms även levandegöra torget mer med fler besökare.

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

I Huddinge kommun ska kollektivtrafiken vara utgångspunkt vid all planering. Huddinge kommuns mål för kollektivtrafiken är att den ska vara attraktiv med korta restider, hög turtäthet, smidiga byten och ökad pålitlighet. Det ska uppnås genom att bland annat planera utifrån ett stamnät för kollektivtrafik. Stamnätet är ett spår- och vägnät och utgör kollektivtrafikens huvudnät i kommunen.

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 där bland annat stombuss 172 Norsborg-Skarpnäck avgår. Söder om spåren finns ytterligare ett flertal busslinjer som avgår från busshållplatserna vid Huddinge centrum. Pendeltåg linje 40 Uppsala C-Södertälje C, linje 41 Märsta-Södertälje C och linje 44 Kallhäll-Tumba trafikerar Huddinge Station. Från Huddinge stationsområde och centrum avgår idag bussar och pendeltåg varje 10–15 minuter i rusningstrafik. Planområdet ligger även inom Spårväg Syds influensområde.



Kartan ovan visar befintliga busslinjer i anslutning till planområdet.

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.

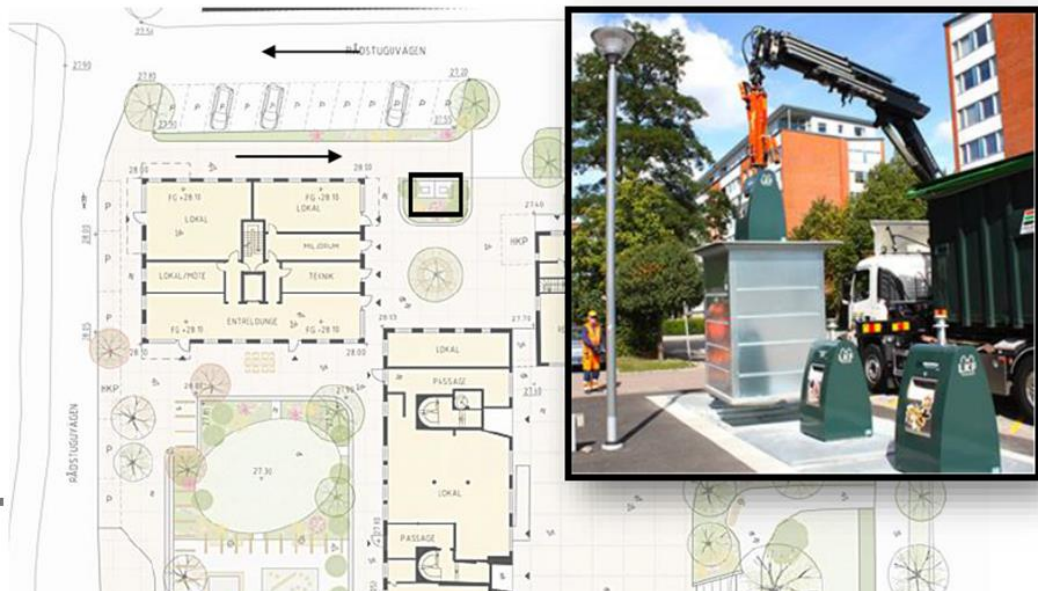
Norr om planområdet Udden 8 passerar länsväg 226 – Huddingevägen som tar sin början i Årsta och fortsätter till Flemingsberg. Huddingevägen är idag en av Stockholms viktiga infartsleder söderifrån och knyter an till planområdet via trafikplats Fullersta och Huddinge stationsväg. På sikt kommer Huddingevägen 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

Angöring för sopbil sker ovanför Fullerstatorget 2 via parkeringen mellan Udden 8 och Domarringen 1 vilken fungerar som en vändslinga. Avfallshanteringen sker med kassuner vilket möjliggör en snabb och smidig sophämtning där fordonet kan hämta avfallet från sidan. Det innebär att sopbilen kan angöra kassunerna utan att behöva backa in på torgytan.



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

Vad gäller leveranser till restaurangverksamheterna i Fullerstatorget 2 (Grekiska Grill & Bar och Tandoori Köket) så kommer detta att ske via en lastkaj nedanför avfallskassunerna. 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, stödsäker, 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 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 placeras 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: Mobilitetsutredning – Fullersta torg, Udden 8

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. Hälften av platserna kommer att anordnas som kantstensparkering utmed Rådstuguvägen. Övriga platser anordnas mellan Udden 8 och Domarringen 1.

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

Detaljplaneområdet ligger inom zon A. För att uppnå bästa möjliga effekt föreslås ett brett utbud av mobilitetsåtgärder i Udden 8. Mobilitetsåtgärderna riktar sig både 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 för de boende och verka i området. Ett ytterligare syfte är att förenkla vardagspusslet genom att kombinera mobilitet och annan service, exempelvis hemleverans av varor, vilket gör det enklare och smidigare att bo utan bil. Nedan presenteras de åtgärder som föreslås för Udden 8.

1. Marknadsföring med fokus på hållbara och sociala värden
2. Informationsträffar
3. Personlig resecoach
4. Cykelparkering med god standard
5. Cykelpool (elcyklar, lådcyklar mm.)
6. Bilpool
7. Cykelservicestationer
8. Cykelmekaniker

9. Hemleverans av varor
10. Prova-på-kort i kollektivtrafiken
11. Resepaket
12. Styrande prissättning av parkering
13. Uppföljning

Mobilitetsåtgärderna som presenteras ovan ligger i linje med Huddinge kommuns Mobility managementplan och omfattar den högsta nivån enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram. Det motsvarar en reduktion på 30 %, vilket ger följande behov av parkeringsplatser för Udden 8. Genom att arbeta med mobilitetståtgärder som alternativ till privatbilen ökar förutsättningarna för hållbart resande i kvarteret. Det bidrar till en lugn, trygg och levande stadsmiljö som ger nytta både för det egna kvarteret och för stadsdelen i stort.

	<i>CYKEL</i>	<i>BIL</i>
	Antal cykelplatser	Grundbehov
Nya bostäder	128	24 (vara 1 HKP)
Befintliga bostäder	109	21 (vara 1 HKP)
Övriga verksamheter	20	8
Bilpool/cykelpool	4	2
Totalt	= 258	= 55 (varav 2 HKP)

Efter reduktion med 30 % = 39 (varav 2 HKP)

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 Fullersta torg 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. Tillkommande punkthus i nordväst och cykelhus i nordöst kommer att tillföra ny grönyta genom gröna tak. Fullersta torg 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 kriterierna¹ 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.



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/m³

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Fullerstaans 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 försämrade 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 överskridande 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 0,297 kg/år till 0,112 kg/år, vilket motsvarar en total minskning om 62%. Även utan rening skulle belastningen ha minskat, om än marginellt, till 0,294 kg/år efter exploatering. Sammantaget leder exploateringen 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 miljö kvalitetsnormer i nedströms liggande vattendrag och sjöar.

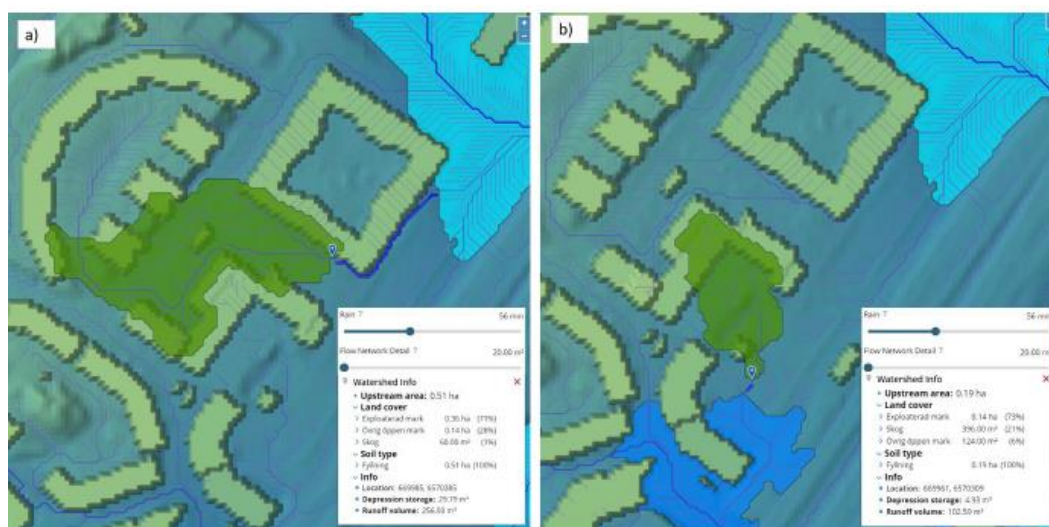
Risk för ras, skred och erosion

I planområdet finns ingen risk för ras eller skred.

Översvämning, skyfall och klimatanpassning

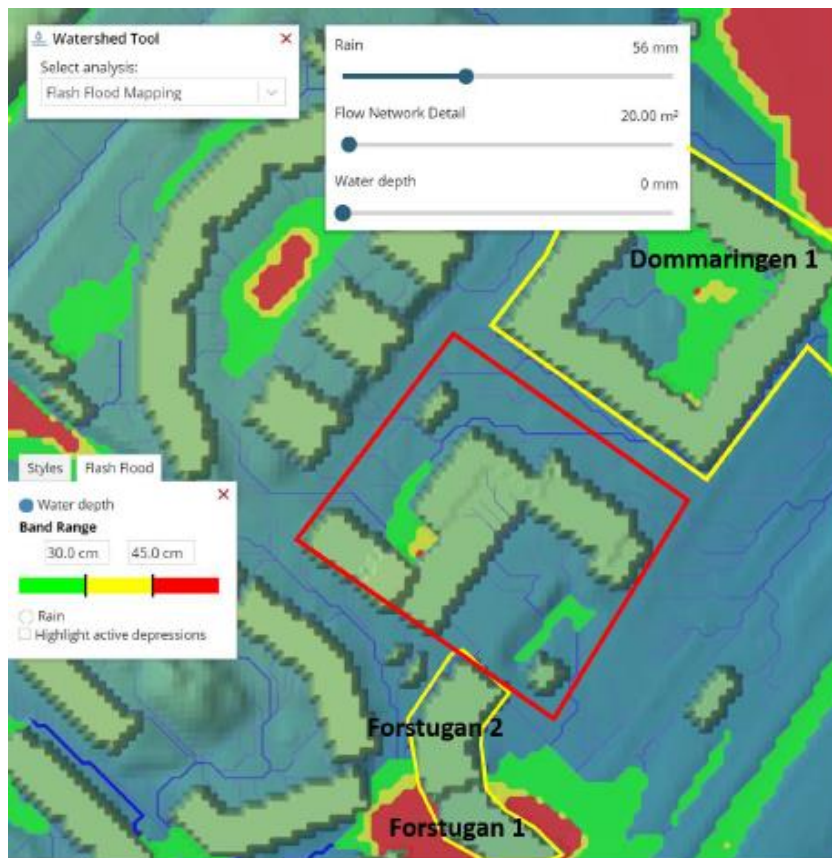
Skyfall

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 0,4 meters vattendjup ansamlas i ett instängt område vid befintlig bebyggelse i nordvästra delen av planområdet, samt på befintlig grönyta.



källa: Dagvattenutredning Udden 8-Fullerstorget

Vid exploatering utökas utbredningen av översvämningen vid fastigheterna Forstugan 1 och 2 och dessutom försämras situationen för den befintliga bebyggelsen i planområdet se figur nedan.



källa: Dagvattenutredning Udden 8-Fullerstatorget

För att åtgärda problem med översvämning och ansamling av vattnet vid bebyggelse inom planområdet samt området nedströms, bör 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 kan därefter ledas 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. Planerad bebyggelse kommer att skapa ett instängt område av cirka 111 m² och med vattendjup över 0,45 meter mellan huskroppar om befintliga marknivåer behålls. Det är därför av stor vikt att ytliga flödesvägar prioriteras i höjdsättningen av den framtida innergården så att vattnet kan flöda ut mellan huskropparna och vidare nedströms. Detta behöver bevakas under hela projekteringsskedet.

Höjdsättning av kvarter och vägar bör studeras i mer detalj under planprocessen och säkerställas under detaljprojektering.

Värmeeffekter

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 värmeeffekter. Andelen grönska kommer att öka i planområdet, dels för att minska värmeeffekten 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 utpekade 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. I planområdet ligger halterna för PM10 på 10–15 ug/m³. Miljökvalitetsnormen är 40 ug/m³ och miljökvalitetsmålet 15 ug/m³. Vad gäller kväveoxider ligger halterna i planområdet på 5–10 ug/m³ med något litet inslag på 10–15 ug/m³. Miljökvalitetsnormen ligger på 40 ug/m³ och miljökvalitetsmålet på 20 ug/m³. Luftkvaliteten i området är god och försämras inte vid exploateringen.

Lukt

Det finns två restauranger vid Fullersta torg, 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 vägledning har följande utgångspunkter använts:

- Lägenheter ska vid fasad klara 60 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Om lägenhet är 35 m² 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.

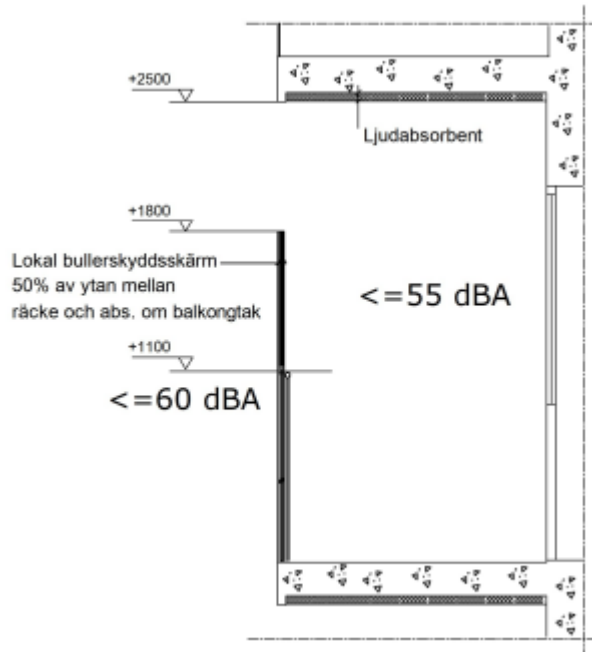
Föreslagen lägenhetsfördelning innehåller riktvärden enligt trafikbullerförordningen till stor del. I byggnadens ena hörn, se bild nedan, kommer det behövas teknisk lösning på fasad mot Huddingevägen för plan 7–10 för att åstadkomma en bullerdämpad fasad för minst hälften av bostadsrummen. Balkongen måste utformas så att fönster till minst hälften av rummen täcks och därmed får tillgång till ljuddämpad fasad. Balkongen förses med 50% inglasning runt hela balkongen och absorbent i balkongtak för plan 7–9, se bild nedan. Motsvarande balkong på Plan 10 saknar tak och behöver därmed ingen takabsorbent, se bild nedan. Den stora andelen inglasning beror på den flacka vinkeln till den huvudsakliga bullerkällan, väg 226.



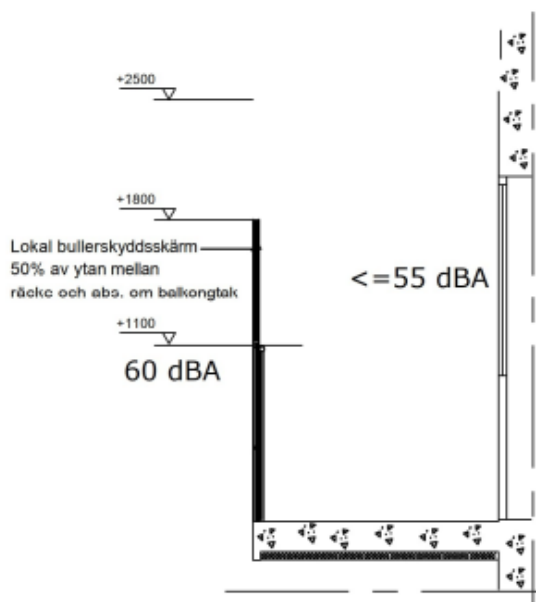
*Typplan för planerad bebyggelse med föreslagen åtgärd, källa:
Trafikbullerutredning Udden 8*

Andel lägenheter som behöver tekniska åtgärder är knappt 8%.

För en lägenhet i normalplanet, plan 7–9, samt översta våning krävs åtgärder för att skapa en bullerdämpad fasad där minst hälften av bostadsrummen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Åtgärder enligt nedan:



Åtgärd för plan 7–9

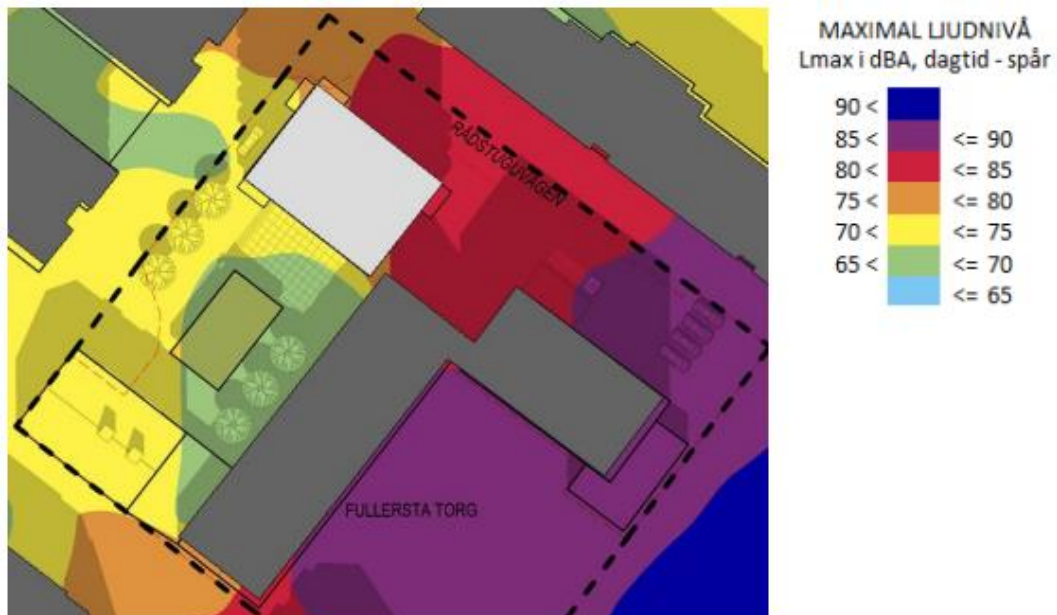


Åtgärd för plan 10, källa: Trafikbullerutredning Udden 8

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 åtgärdsnivå² använts enligt överenskommelse med exploitören.

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 vegetationsbäddar med fördröjnings- och översvämningsszon där dagvatten tillåts infiltrera och renas. Genom att låta dagvatten ledas ut över vegetationsbäddar 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.



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 näringsämnena.

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.

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	0,25	2,7	0,012	0,024	0,078	0,0011	0,009	0,0095	0,000033	68	0,3
Efter, utan rening	0,25	2,9	0,0069	0,02	0,061	0,0009	0,007	0,0072	0,000026	46	0,21
Efter, med rening	0,068	1,2	0,0014	0,0061	0,009	0,0001	0,003	0,0017	0,00001	14	0,049
Förändring (%)	-73%	-56%	-88%	-75%	-88%	-89%	-66%	-82%	-71%	-79%	-84%

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	130	1400	6,2	13	42	0,57	4,9	5,1	0,018	37000	160
Efter, utan rening	130	1500	3,6	11	32	0,51	3,7	3,8	0,014	24000	110
Efter, med rening	36	610	0,75	3,2	4,7	0,062	1,6	0,88	0,005	7400	26
Förändring (%)	-72%	-56%	-88%	-75%	-89%	-89%	-67%	-83%	-72%	-80%	-84%

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	0.26		60	60	75
Planerad	0.27		62	62	78
APM					
Nuläge	0.10		23	23	29
Planerad	0.10		24	24	30
Totalt					
Nuläge	0.36		83	83	104
Planerad	0.37		86	86	108

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

	5-års regn <u>med</u> klimatfaktor [l/s]	10-årsregn <u>utan</u> klimatfaktor [l/s]	20-årsregn <u>med</u> klimatfaktor [l/s]
Kvartersmark			
Planerad	62	62	98
Planerad med LOD	28	28	65
APM			
Planerad	24	24	37
Planerad med LOD	11	11	25
Totalt			
Planerad	86	86	135
Planerad med LOD	39	39	89

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 sophantering 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

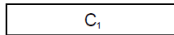
PARK	Park.
TORG	Torg.

Planbestämmelserna slår fast befintlig användning av både torget och parken som kommer att rustas upp samband med detaljplanens genomförande.

Kvartersmark

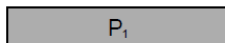
B	Bostäder.
---	-----------

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



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.

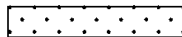


Cykelparkering.

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk

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 kunna medges.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta totalhöjd är 31 meter över angivet nollplan
 h_2 Högsta totalhöjd är 61.7 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, dels att säkerställa infarten på Rådstuguvägen.

Skydd mot störningar

m_1 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

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

Balkong får kraga ut 1,6 meter från fasad. Balkonger måste ha en frihöjd på minst 4 meter över marknivå

f ₂	Tak ska vara av växtbeklätt material
f ₃	Fasad i gatuplan skall var minst 35% uppglasad

Utformningsbestämmelserna syftar till att låsa fast några av kvarterets viktigaste gestaltungsgrepp. f₂ berör mobilitetshusets takbeläggning. f₃ slår fast hur stor andel av bottenvåningen av punkthuset som skall vara uppglasat.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen (RUF 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 kommunens översiktsplan (2030 och 2050) som tydligt benämner att området är utpekad som ett primärt förtättningsområde 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.

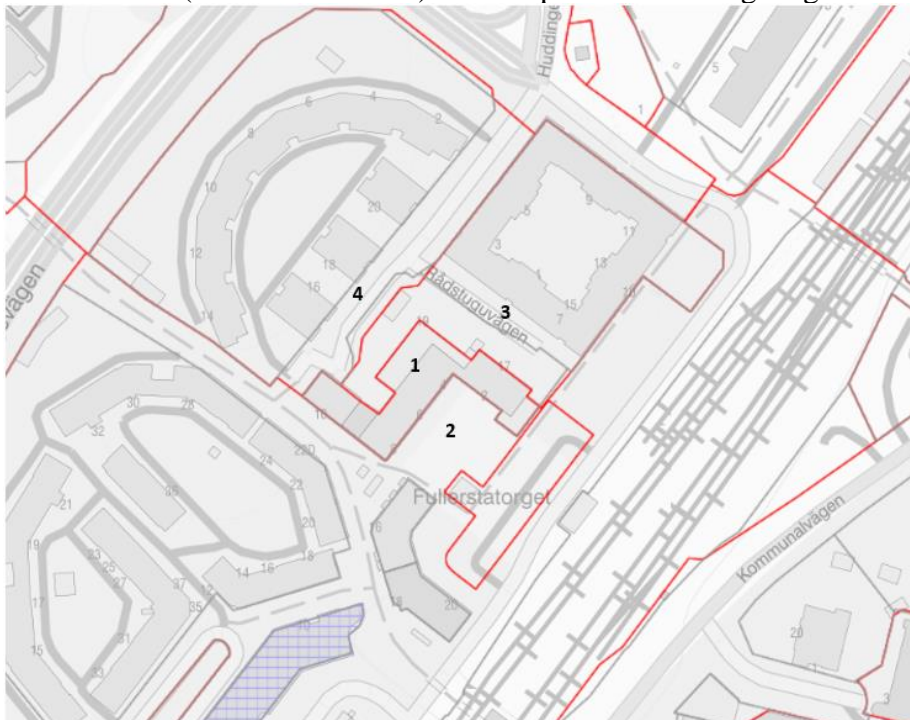
Utvecklingsplan för Centrala Huddinge

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 Fullersta torg gäller Stadsplan Trädgården m fl. (0126K-11303), upprättad augusti 1986 (se siffran 2 nedan). Planen tillåter park, gångväg på torgytan. För del av Rådsgavägen 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 Fullersta torg. 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 planlägningsprocessen.

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	Kvartal 4 2023
Antagande	Kvartal 2 2024

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 fem år. 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 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

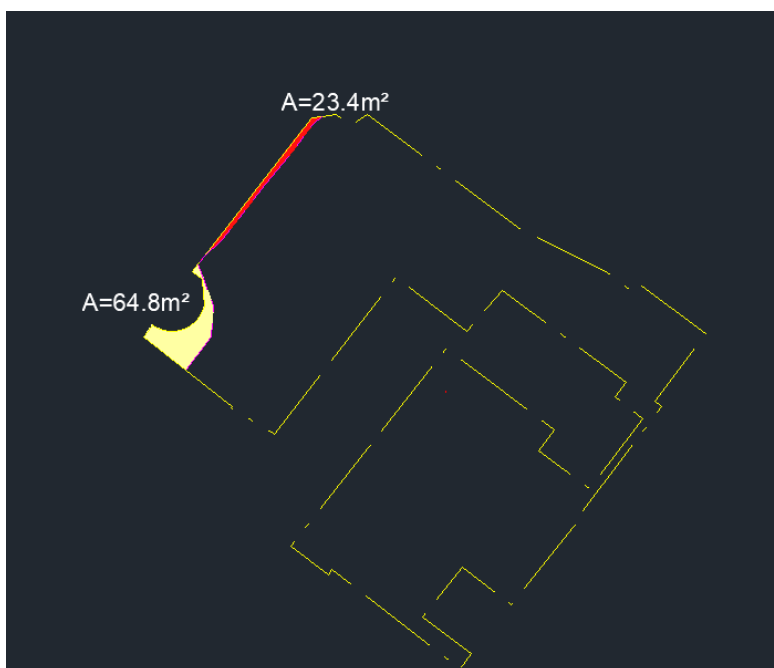
Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören Udden Estate Kommanditbolag.

Intentionsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören Udden Estate Kommanditbolag. Avtalet reglerar förutsättningarna för framtagandet av detaljplanen, förutsättningar för genomförandet av detaljplanen samt kommande marköverlåtelse. Intentionsavtalet kommer att ersättas av ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer i detalj att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen.

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.



Fastighet	Avstår mark	Till fastighet	Markanvändning i detaljplan
Udden 8	23.4 m ²	Fullersta Gård 1:170	Allmän plats
Fullersta Gård 1:170	64,8 m ²	Udden 8	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.

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 Fullersta torg. Detaljplanen förväntas inte leda till någon större ökning av kommunala driftskostnader för allmän plats.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information.

Gatukostnader

Faktiska kostnader för utbyggnad av allmän plats ska bekostas av exploatören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning för marköverlåtelse 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.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Allé vid Rådstugevägen, 2021-12-10
- Antikvarisk bedömning – Fullersta torg, Nyréns Arkitektkontor, 2022-09-01

- Dagvattenutredning Udden8-Fullersta torget, WSP Samhällsbyggnad, 2022-11-02
- Markteknisk undersökningsrapport, GEOMIND, 2021-03-10
- ProjekteringsPM – 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
- Skyddsrumsytttrande, MSB, 2017-08-21
- Trafikbulerutredning, Efterklang, 2022-08-11
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2022-05-25

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

