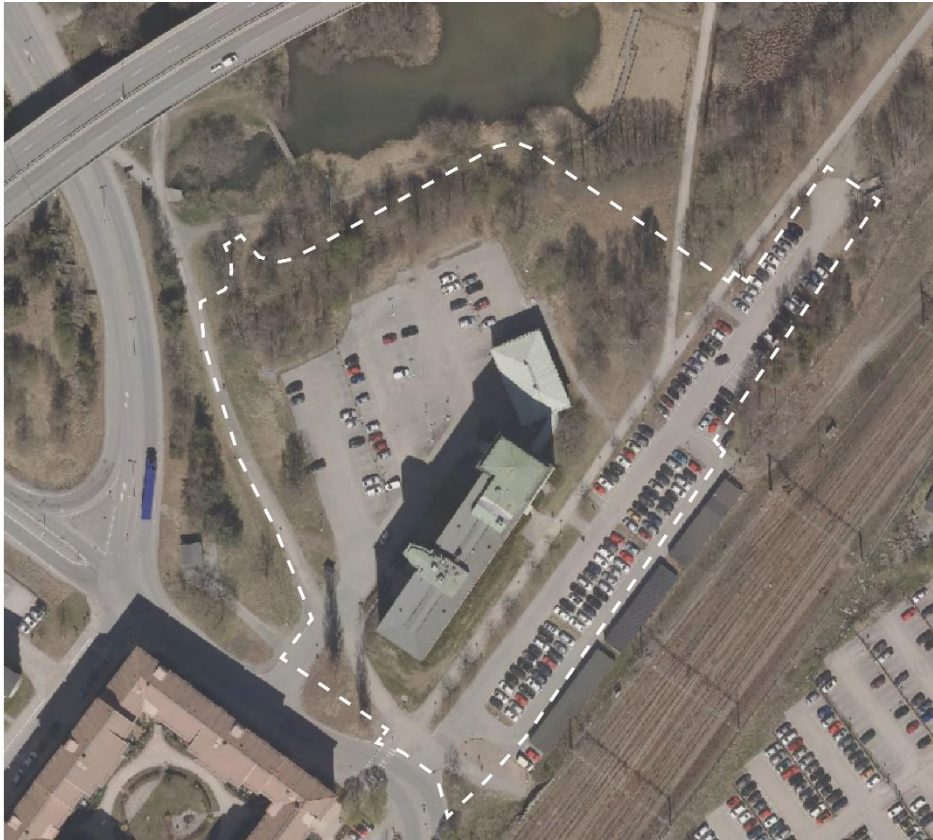


Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Tingshuset inom kommundel Fullersta



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2021-02-03
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2019/556*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2021-02-03
- Plankarta med bestämmelser, 2021-02-03

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning, WSP, 2020-11-23, rev 2021-01-18
- Skyfallsutredning, WSP, 2019-10-18, rev 2021-01-18
- Kulturmiljöutredning, Nyréns Arkitekter, 2019-08-30, rev 2020-05-26
- Geoteknisk utredning, Geomind, 2020-12-08
- Riskutredning, Briab Brand & Riskingenjörerna, 2020-12-17
- Social konsekvensanalys, Spacescape, 2020-12-21
- Buller- stömljud och vibrationsutredning, Efterklang, 2020-11-02
- Trafik- och mobilitetsutredning, Sweco, 2021-01-26
- Groddjursinventering, Calluna, 2020-12-02
- Fladdermusinventering, Calluna, 2020-01-13
- Gestaltningprogram kvartersmark, Arkitema Architects, 2021-01-26
- PM – Allmän platsmark, AFRY, 2021-01-29

Detaljplan för kvarteret Tingshuset i kommundelen Fullersta

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

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med ALM Småa Bostad och Arkitema Architects.

Projektgrupp

Albin Lindeskär, delprojektledare, planarkitekt

Simon Reppling, huvudprojektledare, exploateringsingenjör

Johanna Pettersson, miljöplanerare

Emma Lidell, trafikplanerare

Sofie Stjernström, gatuprojektledare

Gunnel Sandestedt, landskapsarkitekt

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Tidigare ställningstaganden	49
Behov av strategisk miljöbedömning	50
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	51
Genomförande	51
Organisatoriska frågor	51
Fastighetsrättsliga frågor	52
Ekonomiska frågor	54
Tekniska frågor	56
Administrativa frågor	56

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter med lägenheter, service och en förskola i anslutning till det befintliga Tingshuset, i nära anslutning till Huddinge centrum och station. Detaljplanen syftar även till att ändra detaljplanen för det befintliga Tingshuset för att stämma överens med den nuvarande användningen. Eftersom platsen utgör ett entrémotiv för centrala Huddinge är det viktigt att i detaljplanen säkerställa att den tillkommande bebyggelsen gestaltas med stor hänsyn till omgivningen och dess publika läge.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 440 bostäder, en förskola med tre till fem avdelningar samt att nuvarande användning i befintliga Tingshuset bekräftas.

Planområdet ligger i kollektivtrafikzon A, cirka 300 meter norr om Huddinge station. Vidare är planområdet beläget inom influensområdet för Spårväg syd där 18 500 bostäder ska byggas i kommunen innan 2030. Planområdet består idag av det befintliga Tingshuset, markparkering och en del naturmark.

Behov av strategisk miljöbedömning

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

Genomförande

Planarbetet genomförs med standardförförande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Beräknad tidplan för planprocessen är:

Samråd	4 februari – 5 mars 2021
Granskning	Kvartal 3 2021
Antagande	Kvartal 1 2022

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

Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas av kommunstyrelsen i samband med att detaljplanen antas.

Detaljplan

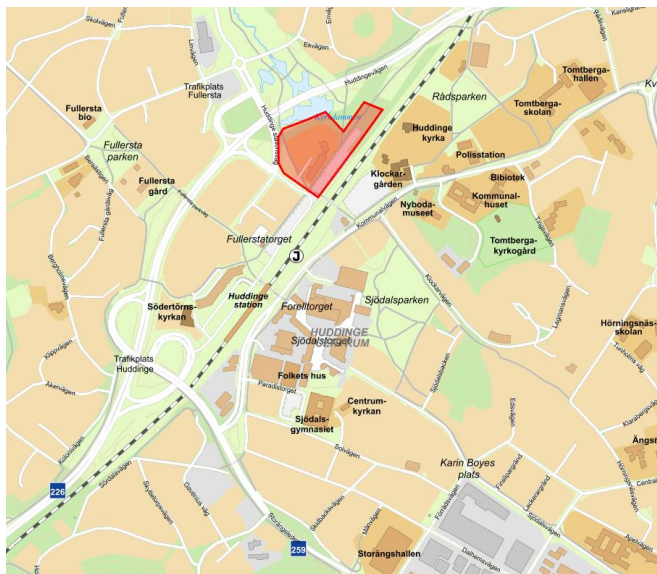
Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett kvarter med lägenheter, en förskola samt service i anslutning till det befintliga Tingshuset nära Huddinge station. Detaljplanen syftar även till att ändra detaljplanen för det befintliga Tingshuset för att stämma överens med den nuvarande användningen. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen gestaltas med stor hänsyn till det entrémotiv planområdet utgör för centrala Huddinge.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Tingshuset 1 & 2 samt del av Fullersta Gård 1:170 och är cirka 17 000 kvm stort. Tingshuset 1 ägs av Centria AB, Tingshuset 2 ägs av Tuss Holding (ALM Småa Bostad) och Fullersta gård 1:170 ägs av Huddinge kommun. Fastigheterna ligger i centrala Huddinge inom kommundelen Fullersta och har ett mycket kollektivnära läge med Huddinge station cirka 300 meter bort.



Planområdets ungefärliga läge i centrala Huddinge

I norr gränsar planområdet till Kyrkdammen och omgivande parkområde. I väst och öst gränsar fastigheterna till riksväg 226 (Huddingevägen) respektive Västra stambanan, samtidigt som det i söder gränsar till befintliga bostäder i kvarteren Domarringen och Rådstugan.

Planområdet består idag av det befintliga Tingshuset, markparkering och en del naturmark.



Bild som visar planområdets utbredning till vänster. Till höger en nulägeskarta.

Inom planområdet har problem med sättningar förekommit på befintliga byggnader. Det befintliga Tingshuset grundlades på betongpålar men huset skadades ett antal år efter utförandet och fick förstärkas 1975. Dessförinnan utrymde byggnadsinspektören byggnaden med hänvisning till rasrisk.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Planförslaget medger en kvartersbebyggelse med cirka 440 framförallt mindre lägenheter. Kommunen och exploatör kommer dock i kommande genomförandeavtal reglera att minst 20% av bostäderna ska vara minst 60 kvadrat. I övrigt ligger tonvikten på mindre lägenheter, framförallt ett- och två rum och kök. I kvarteret föreslås flera olika typer av boendeformer. Bostadsrätter föreslås på sikt vara den dominerande upplåtelseformen. En förskola och centrumfunktioner medges också i planförslaget.

Detaljplanen har utformats för att möjliggöra bebyggelse i hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet. I och med att detaljplanen möjliggör ett kvarter med relativt stor byggnadsvolym har det varit viktigt att bryta ner denna för att skapa dynamik och intressanta rumsbildningar längs gaturummet och motverka upplevelsen av storskalighet. Bebyggelsen bearbetas på olika sätt i mötet med omgivningen. Genom volymförskjutningar samt olika våningshöjder och indrag i byggnadsdelarna skapas ett variationsrikt formuttryck och upplevelsen av storskalighet och enförmighet motverkas. Genom volym och uttryck ska bebyggelsen markera entrén till Huddinge centrum sett från Huddingevägen och Västra stambanan.

Skalan i kvarteret varierar mellan 5 och 9 våningar, med tonvikt på mellan 7 och 9 våningar. För att få till en bullerskyddande effekt måste bebyggelsen byggas i ungefär samma höjd och gårdsrummet måste slutas.

För att få till en tyst gård och skapa en koppling till det befintliga Tingshuset föreslås en gårdsbyggnad placeras mitt i kvarteret. De nedersta våningarna i gårds huset föreslås reserveras för förskolan och gårdsbyggnaden bidrar även till att skapa en bullerskyddad förskolegård. Förskolan ska drivas i privat regi, bestå

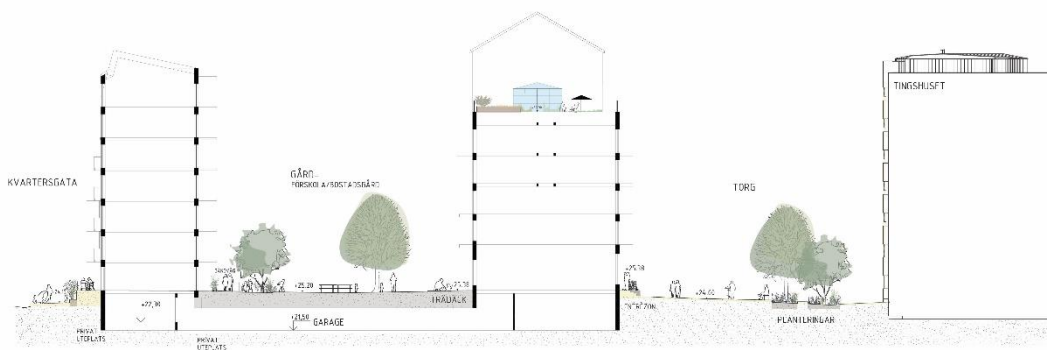
av tre till fem avdelningar och ha minst en 2000 kvm stor gård, vilket ger en friyta på minst 20 kvm/barn och upp till 33 kvm/barn. Detta överensstämmer med Huddinge kommuns friyteriktlinjer för förskolor i kollektivtrafikzon A.

Mellan det tillkommande kvarteret och Kyrkdammen föreslås en kvartersgata. Kvartersgatan syftar framförallt till att klara tillgänglighet och brandkrav för bostäderna men utformas som ett flytande torg på kanten mot det gröna. Karaktären ska kännas som ett brygglandskap som kopplar ihop parkmiljön med kvartersbebyggelsen. Ytan mellan befintlig parkering och dammen upplevs idag otrygg och otillgänglig. Genom bebyggelsen och utvecklandet av ett tydligt bryggstråk längs Kyrkdammen bedöms tillgängligheten och tryggheten kunna öka.

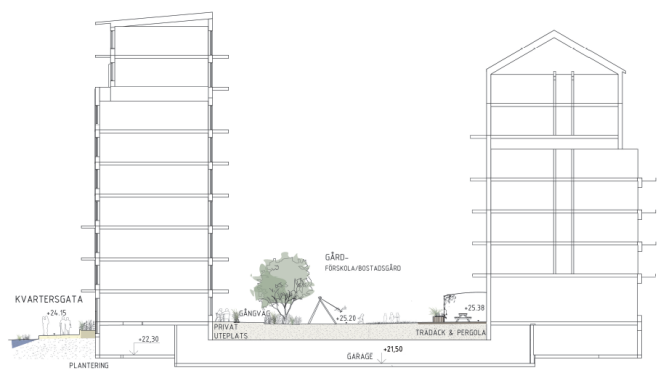
Ett torg mellan Tingshuset och det nya kvarteret föreslås också utvecklas då tillfarten ifrån Huddinge stationsväg kommer stängas av. Det bedöms också skapa ett tydligare och mer attraktivt stråk bort mot Kyrkdammen.



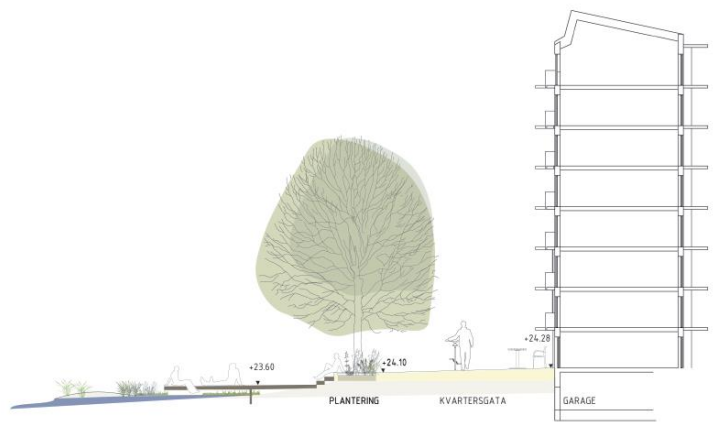
Illustrationsplan över tillkommande bebyggelse.



Sektion C-C över tillkommande bebyggelse



Sektion D-D över tillkommande bebyggelse



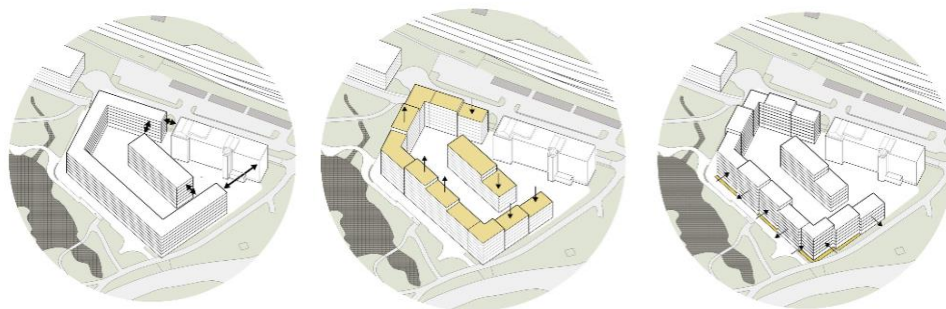
Sektion E-E över tillkommande bebyggelse

Gestaltning

Den nya bebyggelsen kommer utgöra ett nytt entrémotiv för området vilket ställer krav på god arkitektur och ett väl avvägt uttryck. Kvarteret kommer vara väl synligt både ifrån Huddingevägen och ifrån Västra stambanan. Då planområdet ligger i ett strategiskt läge samt för att säkra gestaltningen av stadsmiljöer för boende och besökande så har två gestaltningsprogram tagits fram inom ramen för denna detaljplan. Det ena gestaltningsprogrammet beskriver kvartersmarken och den tillkommande bebyggelsen och det andra beskriver gestaltningen av allmän plats. Gestaltningsprogrammen biläggs planhandlingarna.

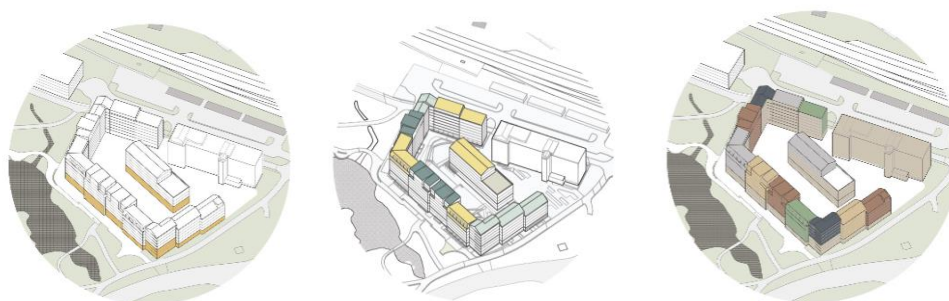
Gestaltning av kvartersmark

Nedan beskrivs huvuddragen i gestaltningen av bebyggelsen och kvartersmarken.



Bilder som visar övergripande gestaltningsgrepp för kvarteret

Kvarteret utformas med en öppen struktur mot det befintliga Tingshuset för att både rama in och ta avstamp ifrån byggnaden. Strukturen bidrar till en tyst gård och möjlighet att klara bullerriktvärden. Skalan arbetas sedan ner genom ett volymspel med trappande bebyggelsehöjder. Skalan trappas ner mot Tingshuset och mot söder för att få till goda solförhållanden på gården. Vidare knäcks även den stora byggnadsvolymen genom fasadlivsförskjutningar, som också bidrar till att arbeta ner skalan på det storskaliga kvarteret.



Bilder som visar övergripande gestaltningsgrepp för kvarteret

Vidare hålls det stora kvarteret ihop av en sammankopplande sockelvåning i trä som varieras höjdmässigt för att skapa en lekfullhet och variation. För att bryta

ner volymen ytterligare används även flera olika takuttryck som också får kvarteret att uppfattas som uppdelat i mindre delar och således mindre monotont. En varierande färgsättning bidrar även det till att dela upp kvarteret i mindre volymer.



Fasadritningar för det tillkommande kvarteret.



Visualisering över tillkommande bebyggelse. Vy från Huddinge stationsväg. Befintliga Tingshuset till höger i bild.



Visualisering över tillkommande bebyggelse. Vy från Huddingevägen och Kyrkdammen.

Gestaltningen av kvarteretsmarken och bebyggelsen beskrivs vidare i det separata gestaltungsprogrammet. Gestaltungsprogrammet syftar till samrådet att redovisa de övergripande principer och ställningstaganden som gjorts gällande gestaltningen. I kommande skede kommer gestaltungsprogrammet att göras mer detaljerat. Gestaltungsprogrammet kommer till antagandet av detaljplanen biläggas genomförandeavtalet.

Gestaltning av allmän plats

Gestaltningen av allmän plats syftar till att möta upp kvarteret och den tillkommande bebyggelsen genom att skapa en attraktiv och väl gestaltad miljö runt om bebyggelsen. Den övergripande gestaltungsidéen utgår från principen att stärka och framhäva platsens befintliga kvaliteter. En viktig aspekt för det är att öka tillgängligheten runt om Kyrkdammen och förstärka de kopplingar som finns idag. Gestaltningen ska öka tryggheten i området. Nedan beskrivs några övergripande gestaltungsprinciper för allmän plats:

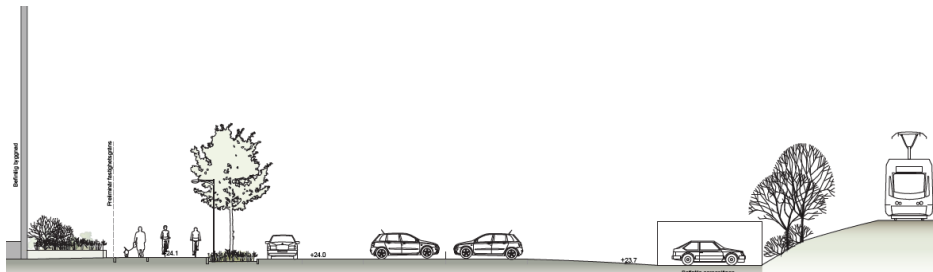
- Befintlig parkmark samt värdefulla träd ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras.
- Dagvatten ska i första hand hanteras i naturliga grönytor. Regnbäddar används för att fördröja dagvatten från hårdgjorda ytor.
- Belysning ska möta upp och anpassas efter bebyggelsens skala.
- Möbler och utrustning så som bänkar och papperskorgar ska ha enhetlig utformning med avseende på typ, material och kulör.

Gestaltningen av allmän plats har delats in i tre delområden med sina respektive karaktärer.



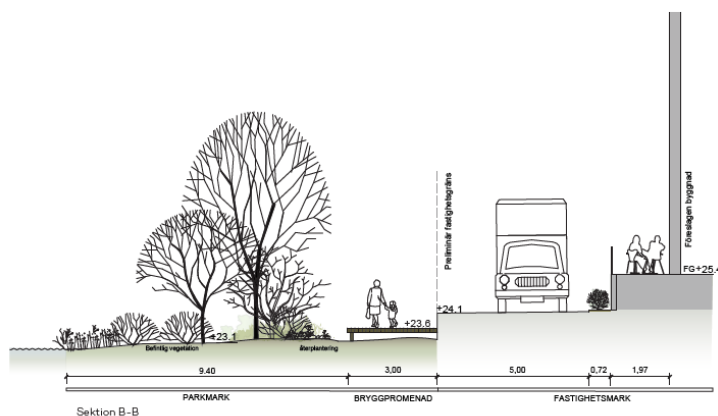
Illustration över delområdena

Delområde 1 – *Regionalt cykelstråk & infartsparkering* - Här breddas den befintliga gång- och cykelvägen till regional cykelstråkstandard. Ny trädrad ersätter den befintliga och belysningen byts ut. Infartsparkeringen får en bättre struktur och en tydligare gata till kvarteret skapas.



Sektion som visar delområde 1

Delområde 2 – *Promenadstråket och bryggorna* – Denna del av promenadstråket runt Kyrkdammen byggs försiktigt om för att skydda naturvärden. Nytt och tillgängligt bryggsystem med utsikts- och vistelsezoner planeras.

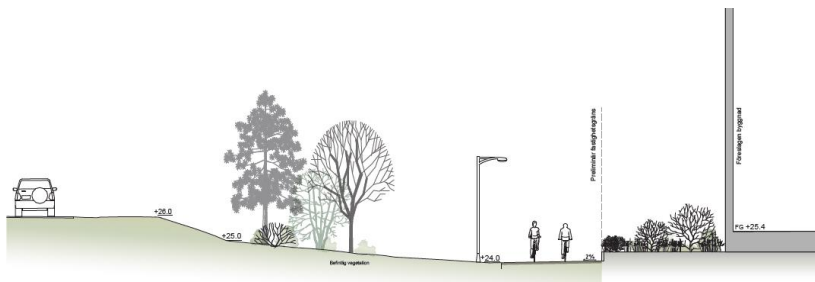


Sektion som visar delområde 2



Referensbilder över förändring med utveckling av bryggor

Delområde 3 – *Det gröna cykelstråket* – Det grusade gång- och cykelstråket breddas och rustas upp. Befintliga träd som skärmar av bilvägen behålls. Dagens infart från Huddinge stationsväg tas bort för att få till ett tydligare parkstråk.



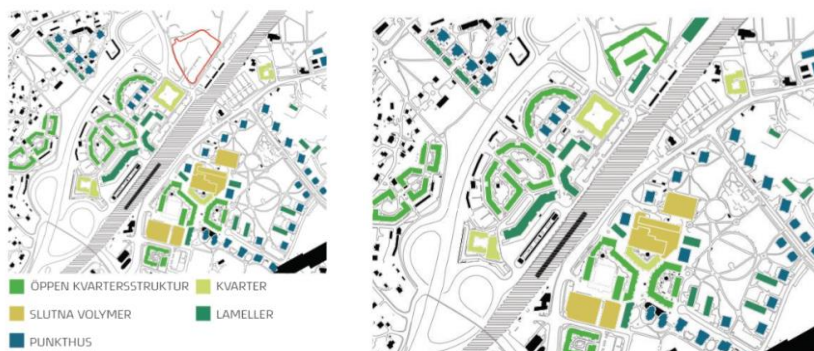
Sektion som visar delområde 3

Gestaltningen av allmän plats och delområdena beskrivs mer i PM för allmän plats.

Stadsbild

Tingshusbyggnaden är en välkänd byggnad vid den norra infarten till Huddinge station och Fullersta torg. Genom sina sju våningar och centrala placering utgör Tingshuset ett framträdande inslag mellan den storskaliga infrastrukturen i form av Västra stambanan och Huddingevägen. Placeringen i ett väl synligt läge var medvetet genomförd som en myndighetsförklaring. Idag innehåller byggnaden inte längre någon av de tidigare myndighetsfunktionerna men genom ett kontinuerligt nyttjande samt få och varsamma ombyggnader så är dess karaktär till stora delar bevarad. Planförslaget bidrar således till en stor förändring av stadsbilden genom tillskapandet av ett storskaligt bostadskvarter som både kommer synas på håll och konkurrera med Tingshuset. Från ett kulturmiljöperspektiv bedöms Tingshuset klara av konkurrensen från ett tillkommande kvarter, se mer under *Kulturmiljö*. Då det tillkommande kvarteret kommer vara synligt från ett stort närområde samt vara väl synligt i form av entrépunkt till Huddinge station och centrum bedöms således gestaltningen av kvarteret och dess omgivning som väldigt viktig.

Det tillkommande kvarteret är en fortsättning av kvartersstrukturen sydväst om planområdet vilket skapar en samhörighet och naturlig fortsättning av det befintliga bostadskvarteret. Bebyggelsen vinklas för att möta upp parkstråket som fortsätter in genom Kyrkdammen och bort mot Ävågen samt öppnar upp mot Tingshuset.



Planförslagets bebyggelse typologi i ett större perspektiv

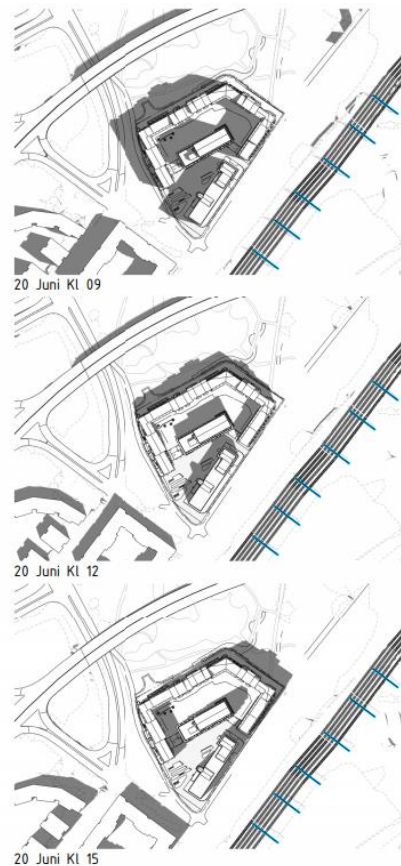
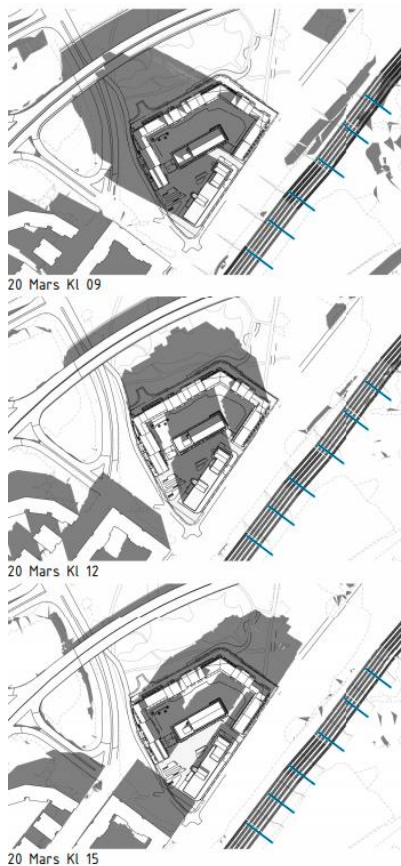
Ljusförhållanden

En solstudie har tagits fram för området. Solstudien visar att bostads- och förskolegården har en begränsad solinstrålning vid vårdagjämning. Mellan klockan 12–15 får delar av gården direkt solljus. Övrig tid är gården i slagskugga från kvarteret. Torget och takterrassen bedöms erhålla en god solinstrålning.

Vid sommarsolstånd bedöms bostads- och förskolegården erhålla en god solinstrålning. Mellan klockan 9 och 12 får delar av gården direkt solljus och vid klockan 15 är i princip hela gården i direkt solljus.

Avseende dags- och solljus till bostäderna så kan det finnas inre hörn på den föreslagna gården med dålig dagsljusstillgång. Detta kan åtgärdas genom val av planlösning och lägenhetsstorlek. Sannolikt kommer dock några rum på de lägsta våningarna mot innergården inte klara kraven på direkt solljus på grund av påverkan av den egna huskroppen, men i de flesta delar finns förutsättningar att klara BBR:s dagsljuskrav. Ljusförhållandena för både gård och lägenheter kommer utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Med hänsyn till bullerförhållanden på platsen finns det stora utmaningar med att justera höjden på byggnaderna för att få till bättre ljusförhållanden.

Befintlig bebyggelse kommer dock inte att skuggas av det tillkommande kvarteret.



Solstudie över planområde. Vårdagjämning till vänster och sommarsolstånd till höger.

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.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Offentlig service

Inom planområdet finns det behov av att etablera en förskola med tre till fem avdelningar. Förskolan kommer att lokaliseras i bottenvåningen på gårdshuset och vara i två plan med entréer från torget mellan gårdshuset och det befintliga Tingshuset. Förskolan kommer att ha tillgång till en förskolegård i direkt anslutning till förskolan och gården kommer minst vara 2000 kvm i enlighet med kommunens riktlinjer för förskolor i zon A. Gårdens utformning beskrivs under rubriken *Lek och rekreation*.

Kommersiell service

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

Arbetsplatser

Detaljplanen bedöms kunna generera cirka 21 årsarbeten, 17 årsarbeten för förskolan och minst 4 stycken för service och mindre butiker. Ett stort antal arbetsplatser finns idag i det befintliga Tingshuset. De bedöms inte påverkas negativt av exploateringen. Genom att ge det befintliga Tingshuset en mer aktuell användning bedöms förutsättningarna för att fortsatt kunna innehålla arbetsplatser öka.

Lek och rekreation

Inom planområdet kommer ingen ny allmän lekplats att byggas. Den närmast belägna lekplatsen ligger på 500 meters gångavstånd från planområdet i Sjödalsparken. På något längre gångavstånd, 550 respektive 600 meter, finns lekplatser i Rådsparken och Fullerstaparken. Parkområdet runt Kyrkdammen är ett större rekreativt område och ligger i direkt anslutning till planområdet.

Förskolegården som detaljplanen gör utrymme för erbjuder goda möjligheter till lek för förskolebarnen och för de boende efter förskolans öppettider. Gården utformas för att erbjuda en variation av lekmöjligheter och ger plats för både aktiv lek, vila och pedagogisk verksamhet. En terrass föreslås också på taket till gårdshuset för att ha yta tillgänglig för de boende även under förskolans öppettider.



Föreslagen utformning av förskolegården.



Visionsbild som visar gården i kvarteret.

Vidare så möjliggör detaljplanen att det skapas ett nytt torg, som placeras centralt i området och möjliggör för möten, lek och umgänge. Det bedöms således finnas goda möjligheter för lek och rekreation både inom planområdet och i nära anslutning till planområdet.

Social hållbarhet

Detaljplanens genomförande innebär att fler personer ska kunna bo centralt och utnyttja det stora utbudet av service, kultur och aktiviteter som Huddinge centrum har att erbjuda, närheten till pendeltåg, samt närhet till grönområden.

Detaljplanen bidrar också till att uppnå en social beblandning i området och öka den sociala sammanhållningen genom att bidra med en stor del mindre lägenheter som idag saknas i området.

Vidare har en social konsekvensanalys tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet. Utredningen konstaterar övergripande att planförslaget sammantaget har möjlighet att bidra till social hållbarhet genom att erbjuda en ny typ av bostad som idag saknas i kommunen och som även kan möta de framtida bostadsbehoven i kommunen. Vidare bidrar tillkomsten av bostäder och lokaler till mer liv och rörelse i området vilket ökar den informella övervakningen och därmed tryggheten. Planförslaget har således stora möjligheter att bidra till att en plats som idag upplevs som otrygg förstärks och utvecklas och genom det upplevs mer trygg.

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 ha god tillgång till offentlig friyta och grönytor. Även tillgång till lekplatser och större värdefulla parker är god. Planförslaget bedöms även bidra till ökad trygghet runt Kyrkdammen vilket också är positivt för barn och unga som flyttar in i kvarteret men också för de som redan idag rör sig i området. I den dialog som förts i samband med den sociala konsekvensanalysen pekats området runt Kyrkdammen ut som en otrygg plats för barn och unga idag. Det har även framkommit i tidigare medborgardialoger kommunen fört. Det bedöms således vara positivt för barn och unga att planförslaget förstärker platsen och genom fler människor i rörelse och större informell övervakning bidrar till ökad trygghet.

Förskolan i kvarteret ökar tillgången på förskoleplatser och placeringen i närheten av stationen bedöms också vara bra ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Boverkets rekommendationer för friyta vid förskolor är 40 kvm per barn samt att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm. I handlingen *”Riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor, Huddinge kommun”* antagen av kommunfullmäktige i april 2020, föreslås en zonindelning enligt översiktsplanen. Zon A är områden som är mycket stationsnära, 600 meter från spårbunden trafik, dit planområdet tillhör. Inom zon A föreslås som riktlinje att förskolans friyta dimensioneras till minst 20 kvm per barn och en sammanhängande yta om minst 2000 kvm. Avståndet till alternativa gröna ytor ska vara mindre än 300 meter. Anledningen är att i kommunens mest centrala delar ska bostäder, service, kultur och platser för rekreation få plats på en liten yta för att skapa en funktionsblandad och levande stadsmiljö. I dessa lägen är exploateringsgraden hög och konkurrensen om marken stor.

Förskolan i kvarteret planeras för mellan 3 och 5 avdelningar och gårdsytan måste vara minst 2000 kvm stor. Friytan per barn kan alltså variera mellan 20 och 33 kvm per barn vilket går i linje med kommunens friyteriktlinjer för Zon A.

Med hänsyn till kvarterets läge måste bebyggelsen slutas för att uppnå goda bullernivåer på förskolegården. Planförslaget klarar de bullerriktvärden som finns för förskolegårdar. En konsekvens blir dock att ljusförhållandena på gården inte blir optimala. Slagskuggan som skapas på gården under stora delar av året bedöms inte vara tillfredställande ur en lekvärdessynpunkt. Då gårdsytan för förskolan konkurrerar med gårdsytan för de boende riskerar det att leda till ett högt slitage och begränsar barns spontana rörelse.

Sammanfattningsvis bedöms den ökade tryggheten som planförslaget bidrar med att vara positivt för barn och unga. Vidare nås friyteriktlinjer och bullernivåer för den planerade förskolan. Som en konsekvens blir gården dock relativt mörk och utmaningar kopplat till samutnyttjande i form av drift och underhåll mellan förskolans och de boendes behov riskerar att uppstå. Den sociala konsekvensanalysen bidrar med ett antal rekommendationer till förskolan som kommer att arbetas vidare med i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Kulturmiljövärden

Inom planområdet ligger det befintliga Tingshuset som uppfördes 1959 efter ritningar av arkitekten Karl J Karlström. Tingshuset är utpekad som en kulturhistoriskt intressant byggnad i den kulturmiljöinventering som Stockholms läns museum tog fram för kommunen 2013. Den slutsats Stockholms läns museum kom fram till då var att exploatering i anslutning till Tingshuset inte påverkar Tingshusets värden då det genom sin storlek och utformning klarar konkurrens från tillkommande bebyggelse. De kulturhistoriska värdena för Tingshuset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

I kommunens kulturmiljöinventering ifrån 2019 beskrivs Tingshuset som en kulturhistoriskt intressant byggnad utan att ge några riktlinjer eller rekommendationer. Idag bedrivs primärt kontorsverksamhet inom fastigheten Tingshuset 1 och delvis även inom Tingshuset 2.

I och med genomförandet av detaljplanen föreslås dock den garagebyggnad som är påbyggd Tingshuset att rivas. I den översiktliga kulturmiljöutredning som tagits fram inom ramen för detaljplanen konstateras att *"garagebyggnaden uppförd i vinkel mot norr, bevarar sitt ursprungliga fotavtryck men har blivit på- och ombyggd på ett ovarsamt sätt vilket innebär att den i princip saknar kulturhistoriskt värde och är tålig för förändringar"*.

Vidare konstateras i utredningen att övriga delar av planområdet, bestående av en asfalterad parkeringsyta, gräsytor och spridda planteringar har tillkommit i samband med Tingshuset och saknar spår av äldre markanvändning och verksamhet. Vilket leder till slutsatsen *"Detta, tillsammans med den kringgårdande infrastrukturen och läget vid centrumområdets yttre gräns,*

innebär att platsen har en låg läsbarhet och i princip saknar kulturhistoriskt värde.”

Planförslaget föreslås att utformas med stor medvetenhet till det befintliga Tingshuset genom att låta Tingshuset fortsatt stå som en solitär. Kvarteret utformas i en kvartersstruktur som möter Tingshuset i skala mot järnvägen och trappar ner mot Tingshuset mot Huddinge stationsväg och torgytan som skapas mellan Tingshuset och det tillkommande kvarteret.

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

Tingshuset kommer dock få en varsamhetsbestämmelse (k-bestämmelse) i samband med att bygggrätten ändras från allmänt ändamål till centrum (C) för att säkerställa att eventuella ändringar tar stor hänsyn till kulturmiljön.

Fornlämningar

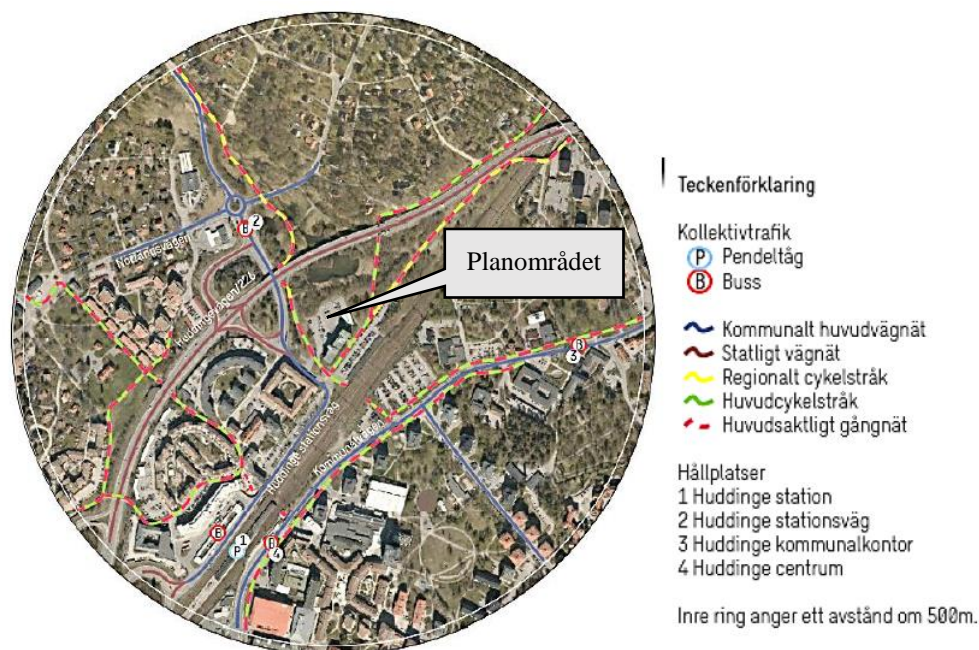
Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar. Om en okänd fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Gator, trafik och mobilitet

Läge och gatustruktur

Planområdet ligger i ett attraktivt och expansivt område inom gångavstånd från Huddinge centrum som är en viktig kollektivtrafiknod med station för pendeltåg och bussterminal. I närområdet finns handel, service och arbetsplatser. Detaljplaneområdet ligger i nära anslutning till flera regionala cykelstråk, så som Salemstråket och Gömmarenstråket.

Området avgränsas i sydost av järnvägen och i väst av Huddinge stationsväg, en huvudgata som går under Huddingevägen (väg 226) mot Åvägen, men som även ansluter till Huddingevägen. Genom planområdet, norr om den befintliga byggnaden Tingshuset, går en insticksgata som är en del av Huddinge stationsväg. Gatan används idag för leveranser till Tingshuset och som infart till markparkeringsytan på norra sidan om Tingshuset. Infarten söder om Tingshuset leder till en av kommunens infartsparkeringar.



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

Gångtrafik

Tingshuset ligger på ett avstånd om cirka 300 meter från Huddinge pendeltågsstation, vilket motsvarar ett gångavstånd på ungefär fem minuter. På den södra sidan om spåret, i höjd med stationsområdet, ligger Huddinge centrum som, tillsammans med Huddinge station, kommer att vara de främsta målpunkterna för de boende och verksamma inom området Tingshuset. 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 gå ngresor till kollektivtrafik, service och andra dagliga behov.

Cykeltrafik

De befintliga gång- och cykelbanorna i området kring Tingshuset är i dagsläget utpekade som huvudcykelstråk. Ett huvudcykelstråk löper längs med planområdet mot Huddinge station och Huddinge centrum i södergående riktning och mot Stockholm i norrgående riktning. Med cykel kan Stockholms innerstad nås på cirka 30–45 minuter, där den kortare tiden utgår från resa med elcykel.

Söder om planområdet delar sig cykelstråket. Ett stråk går i nordlig riktning genom parkområdet vid Kyrkdammen och under Huddingevägen mot Kungens kurva, via Åvägen.

Detaljplanen innebär en breddning av gång- och cykelvägarna runt om Tingshuset som får regional standard och kommer att ansluta till dels det regionala

cykelstråket längs med Huddingevägen och dels bort längst Åvägen och Kungens kurva och därmed bidra till genomförandet av *Cykelplan för Huddinge kommun* (2016).

Strax norr om planområdet går ett lokalt cykelstråk som viker av under Huddingevägen och vidare mot Stuvsta station. Detta stråk kommer fortsättningsvis vara ett lokalt cykelstråk men få ett delvis annan sträckning.



Cykelstråk runt planområdet. Rött är stråk med regional standard. Gult är lokalt cykelstråk.

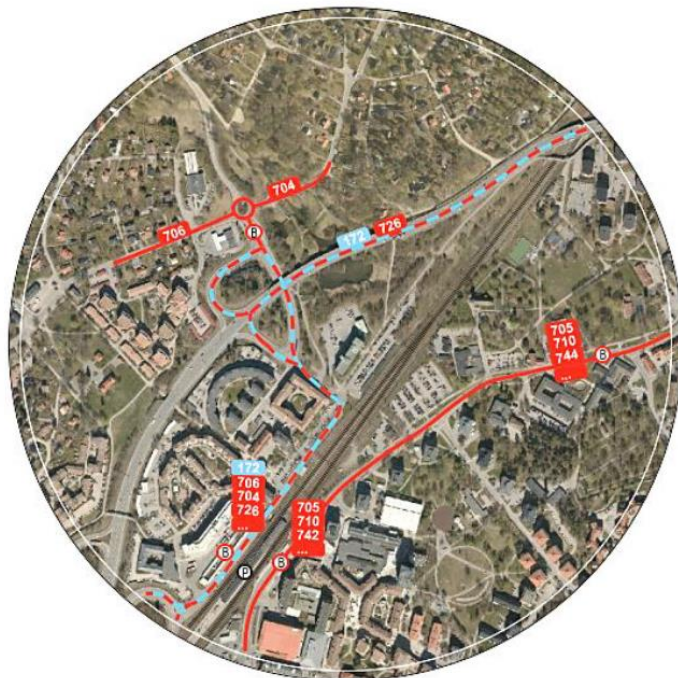
Kollektivtrafik

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 och hög arbetsplatstäthet i vilken skolor ingår.

Tingshuset 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.

För att underlätta busstrafikens framkomlighet så kommer Huddinge stationsväg att få prioritet mot utfarten från infartsparkeringarna och boendeparkeringen, som kommer att byggas i ett garage under de planerade bostäderna. Utfarten kommer få väjningsplikt mot Huddinge stationsväg.

Biltrafik

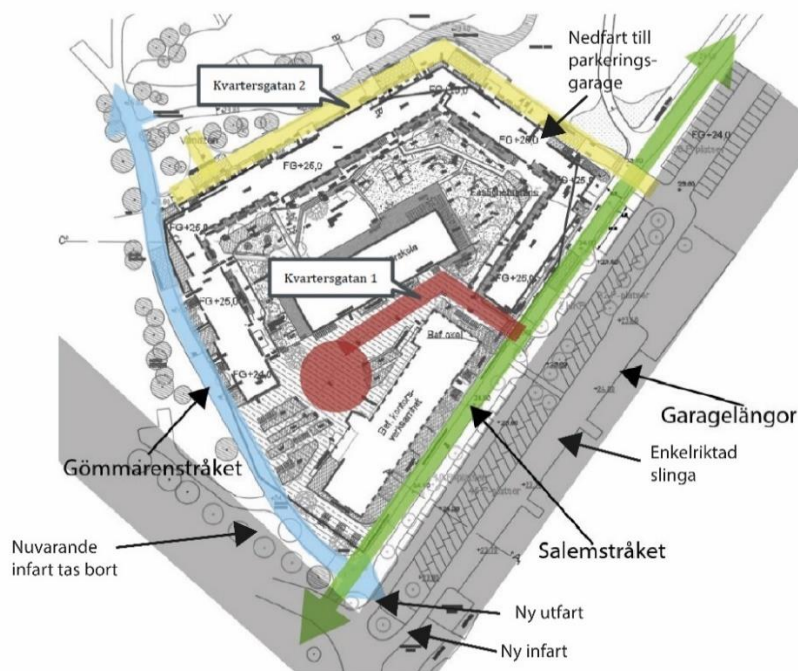
Den framtida biltrafiken till Tingshuset kommer att kunna ta sig till området via Huddinge stationsväg. Vägen, som har karaktär av en huvudgata, passerar väster om planområdet och har i dagsläget ett flöde på ca 3 500 fordon/dygn. Den beräknade trafikstringen från projekt Tingshuset förväntas öka flödet på Huddinge stationsväg med cirka 150 fordon/dygn. Av den tillkommande trafiken så utgör boende och anställda i området den största delen, följt av besökare till förskolan. Enbart en mindre del utgörs av nyttotrafik.

Strax norr om planområdet Tingshuset 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.

Ny gatustruktur

I samband med exploateringen kommer dagens infart från Huddinge stationsväg tas bort. Istället kommer all infart och utfart ske via dagens infartsparkering.

Infartsparkeringen får således delvis ändrad karaktär och kommer utvecklas från enbart parkeringsyta till att också innehålla infart till både befintliga Tingshuset och det tillkommande bostadskvarteret. Inom planområdet kan trafiken färdas på den enkelriktade slinga som utformas i anslutning till infartsparkeringen och som ger framkomlighet till de framtida kvartersgatorna och det underjordiska garaget.



Ny gata utmed kvarteret (gul i bild) och ny gata för angöring (röd i bild).

Bilden ovan visar två nya kvartersgator samt infarten till planområdet som kommer att leda till garage och infartsparkeringen.

I den framtida gatustrukturen byggs en kvartersgata (gul i bilden ovan) som sträcker sig runt kvarteret, längs den östra och norra sidan av planområdet. Ytterligare en mindre insticksgata på kvartersmark, mellan dagens Tingshus och det nya kvarteret, skapar framkomlighet för avfallshantering och leveranser till förskolan och kommersiella verksamheter i bottenvåning. Kvartersgatorna är dimensionerade för små trafikflöden och är avsedda för enstaka leveranser eller angöring vid inflyttning, samt för färdtjänst och räddningstjänst.

Angöring avfallshantering

Avfallshanteringen för det nya kvarteret kommer att ske med infart via slingan med möjlighet för Los-fordon (sopbil) att vända på en vändplan som utformas med karaktären av en torgyta mellan det befintliga Tingshuset och gårdshuset. Infarten görs via en mindre kvartersgata. Avståndet mellan angöring för sopbil och avfallsrum följer kommunens riktlinjer om max cirka 10 meter.

Parkering för bil och cykel

Cykelparkering

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.

Mobilitet och flexibla parkeringstal

Huddinge kommun arbetar aktivt med hållbara transporter och för att främja resande med gång, cykel och kollektivtrafik. Det görs genom kampanjer, tjänster och information, som uppmuntrar till att förändra attityder och beteenden, kombinerat med parkeringslösningar som på sikt ska bära sina egna kostnader.

Planområdet för Tingshuset ligger i zon A, på gångavstånd till Huddinge pendeltågsstation, vilket ger goda möjligheter för hållbart resande. I projektets trafik- och mobilitetsutredning föreslås mobilitetsåtgärder i syfte att minska de boendes behov av att äga bil och därmed behovet till bilparkering. Flexibla parkeringstal, som innebär en sänkning av parkeringstalet i utbyte mot mobilitetsåtgärder, kommer tillämpas i projektet.

Så kallade mobilitetsåtgärder syftar till att erbjuda alternativ som gör det enklare att resa utan att äga en bil. En kombination av åtgärder som ökar kollektivtrafikens och cykelns konkurrenskraft gentemot bilen och främjar gång kan fungera som ett effektivt styrmedel för att minska bilinnehavet och främja mer hållbara transportval.

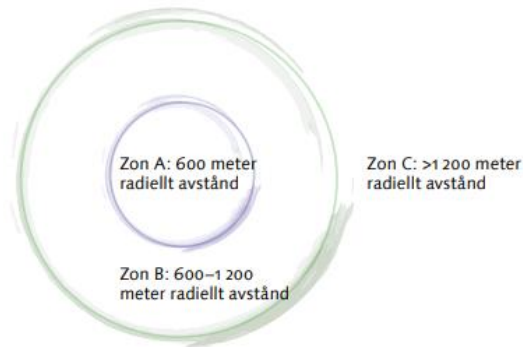
Nedan listas några exempel på åtgärder som exploatören kan komma att genomföra i utbyte mot en reduktion av parkeringstalet:

- Medlemskap i bilpool för de boende.
- En cykelpool inrättas för de boende där de får möjlighet att låna lådcyklar, cykelkärror och elcyklar samt tillgång till service för reparationer.
- Prova-på-kort i kollektivtrafiken delas ut till boende vid inflyttning.
- Kontinuerlig marknadsföring av de olika MM-åtgärderna som erbjuds och åtgärdernas påverkan på bilinnehavet följs upp
- Leveransskåp i anslutning till fastigheten
- Personlig resecoach
- Erbjudande om flytthjälp av en cykelflyttfirma

Exploatören kan i samråd med kommunen utveckla förslag till mobilitetslösningar. När nya bilparkeringsanläggningar uppförs bör de mest attraktiva platserna reserveras för bilpoolsbilar, elbilar och/eller andra eldrivna fordon som förses med laddningsplatser.

Bilparkering

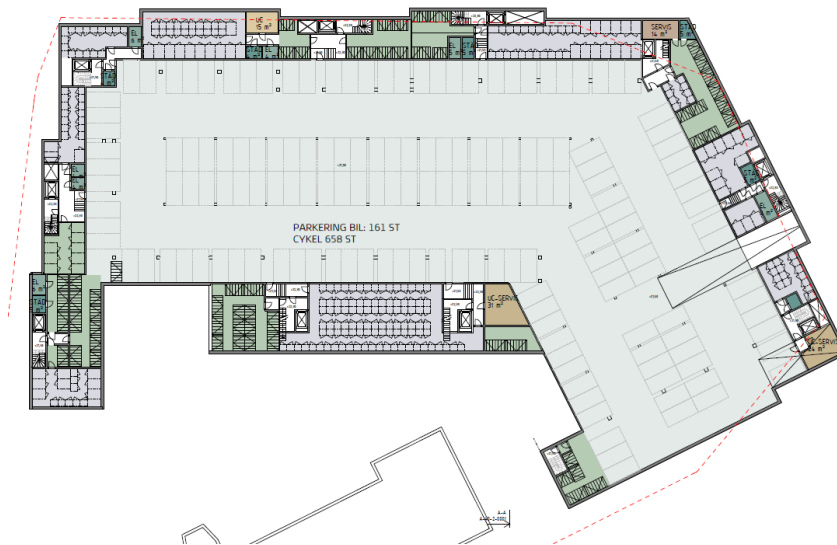
Bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. För att kunna fastställa ett grundläggande parkeringstal använder Huddinge kommun en zonindelning som är beroende på avståndet till spårbunden kollektivtrafik.



Principskiss över zonindelningen i Huddinge kommun

Då planområdet för Tingshuset ligger i Zon A, finns goda möjligheter att arbeta med beteendepåverkande åtgärder, se avsnitt *Mobilitet och flexibla parkeringstal* ovan. Detta för att kunna tillämpa flexibla parkeringstal.

Den tillkommande boende- och besöksparkeringen kommer att ordnas i ett garage under kvarteret. Parkering för verksamheterna i det befintliga Tingshuset kommer också att anordnas i garaget under kvarteret.



Förslag på utformning av garage under kvarteret

Angöring för lastning och lossning samt avlämningsplatser för förskolan kommer att ske utmed gatan i södra delen av planområdet.

Infartsparkering för bil

Inom planområdet, intill spåret finns idag 121 bilparkeringsplatser som är förlagda på en stor hårdgjord parkeringsyta på allmän plats. 110 platser används främst av personer som infartsparkerar och 11 platser är upplåtna med servitut till boende i området. Utöver det finns ett antal garage längs spåret som också är upplåtna med servitut till boende i området.

Delar av parkeringen är planlagd som parkmark och vissa delar som allmän plats. Planförslaget reglerar ytan som parkering på kvartersmark vilket gör det möjligt att nyttja den fullt ut som en infartsparkering, då dagens planbestämmelser inte tillåter särbestämmelser som exempelvis fri parkering vid innehav av SL-kort. Idag används en del av infartsparkeringsplatserna av boende i närheten. Förändringen bedöms således frigöra fler platser för infartsparkering när möjlighet ges till att reglera ytan på ett tydligt och bättre sätt.

I och med exploateringen kan markparkeringsytan göras tydligare, få bättre förutsättningar att hantera dagvatten och belysas bättre, vilket bidrar till att skapa en mer attraktiv plats. Samrådsförslaget redovisar samma antal platser infartsparkeringar som i dagsläget. Det bedöms dock i praktiken att vara fler i och med att platserna kan regleras på ett bättre sätt framöver. I det fortsatta planarbetet kommer antalet infartsparkeringar fortsätta utredas med målsättningen att skapa fler.

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.

Trafiksäkerhet

De befintliga gång- och cykelvägarna i området är till stor del separerade från vägen vilket ger en mer trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter. I och med standardhöjningen på stråket utmed Tingshuset från huvudcykelstråk till regionalt cykelstråk så kommer det även ske en separering mellan gående och cyklister på denna sträcka. Ett stort antal gående förväntas korsa cykelstråket för att nå parkeringsytan söder om Tingshuset och en trafiksäker lösning för korsningspunkterna behöver utredas.

Ett nytt övergångsställe och en ny cykelpassage kommer att anläggas vid infarten till området, invid korsningen med Huddinge stationsväg, för att ge bättre framkomlighet och prioritering för oskyddade trafikanter.

Längs kvartersgatan som går runt kvarteret kommer prioritering att ges till de gående och denna gata är därför tänkt fungera som en gångfartsgata.

Säker skolväg

Planrådets lokalisering ger goda möjligheter att gå och cykla till förskolan. I anslutning till förskolan kommer det finnas god tillgång till cykelparkering och barnvagnsparkering.

Planen medför investeringar som bidrar till ökad trafiksäkerhet.

Hämtning och lämning av barn kommer att ske på allmän plats genom längsgående kanstensparkering för korttidsbesökare på lokalgatan som löper utmed den södra delen av Tingshuset. Avlämningsplatserna ansluter till en separerad gång- och cykelväg.

Drift- och gatuunderhåll

Kommunen är väghållare för allmän plats inom detaljplanen, vilket innebär att kommunen sköter drift och underhåll för lokalgatan. Gatan har en stadsmässig utformning med kantstensparkering vilket innebär att parkeringen behöver vara reglerad så att det finns möjlighet att regelbundet sköta drift och underhåll av gatan. Infartsparkeringarna som är planlagda som kvartersmark driftas också av kommunen.

Fastighetsägaren sköter drift och underhåll av gatorna på kvartersmark.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation

Planområdet ingår som en del i det blå-gröna stråk som sträcker sig från Gömmaren, längs Fullerstaån och Kyrkdammen ned till Trehörningen. Planområdet och Kyrkdammområdet som ligger intill, är inte skyddat som naturreservat eller Natura 2000-område och har inga naturminnen. Områdena omfattas inte av några riksintressen eller andra skydd, men Kyrkdammområdet är utpekade i översiktsplanen som ett ekologiskt känsligt område (ESKO) med avseende på hydrologi och särskild skötsel. Planen kommer inte att påverka Kyrkdammens hydrologiska funktion. Området har en särskild skötsel för att dess naturvärden och särskilda prägel ska finnas kvar. Då planområdet till en liten del sträcker sig in i Kyrkdammområdet, kommer extra hänsyn tas vid utformningen av bebyggelsen som vetter mot Kyrkdammen. Inom planområdet finns inget generellt biotopskydd. Det finns inte heller några skyddsvärda träd enligt länsstyrelsens inventering.

Inom planområdet finns idag cirka 5000 kvm grönyta. Den nya bebyggelsen kommer att ta grönområde i anspråk men vattenområdet kommer inte att påverkas. Efter exploatering av området kommer det att finnas cirka 2500 kvm grönska inom planområdet. Nya buskar och träd kommer att planteras utanför planområdet vilket kompenserar en del av det som försvinner.

Naturvärden

Allmänt om naturvärden

Kyrkdammområdet består av vattendrag, dammar, fuktiga områden, gångstigar, bryggor med mera. Området är, sedan 1997, en dagvattenanläggning. Området är bullerutsatt, i och med sin plats vid Huddingevägen, men trots det är området viktigt för vattenlevande insekter, groddjur, fladdermöss och fåglar. Området bedöms, i en naturvärdesinventering från 2018, ha enstaka biotopkvaliteter med positiv betydelse för biologisk mångfald samt ett påtagligt artvärde. Området har klassats med bevarandegrad 3. Det betyder att inte varje objekt behöver vara av betydelse för biologisk mångfald men att området är av särskild betydelse för att

den totala arealen av dessa områden ska kunna finnas kvar. Rekommendationen för denna typ av områden är att de bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Eventuell exploatering bör göras med stor försiktighet och förlorade värden ska kompenseras.

Groddjur

I Kyrkdammsområdet och i anslutning till planområdet, har tre arter av groddjur hittats: mindre vattensalamander, vanlig groda och vanlig padda. Dessa arter är fridlysta. Detta innebär ett förbud mot att medvetet döda, skada eller fånga individer av arterna, samt att samla in eller skada rom. Området har ett betydande värde för groddjur och har flera värdefulla livsmiljöer. Slutsatser från 2019 och 2020 års inventeringar visar att arterna minskar i storlek jämfört med Södertörnsekologernas inventering 2008. Orsakerna till minskningen är svåra att veta säkert. Sakkunniga gör bedömningen att bevarandestatusen för samtliga tre arter inte är gynnsam i området.

För att säkerställa att bevarandestatusen för groddjuren inte försämras kommer olika åtgärder att genomföras. De består till exempel av att anlägga groddjursdammar, skapa övervintringsplatser samt förbättra levnadsmiljön i ett våtmarksområde. Att skapa groddjursdammar bedömer experterna vara den effektivaste typen av åtgärd. Skyddsåtgärder som minimerar antalet djur som riskerar att skadas eller dö under byggtiden kommer också att genomföras. Till granskningskedet kommer åtgärderna att planeras och beskrivas mer i detalj. Åtgärderna kommer sedan att säkerställas i exploateringsavtalet.

Fladdermöss

Vid inventering i Kyrkdammsområdet hittades 6 arter. Av dessa är en art rödlistad, nordfladdermus. Sverige är ansluten till det europeiska fladdermusavtalet EUROBATS, som innebär ett extra skydd för fladdermöss, deras boplatser och viktigaste jaktområden. På en nationell nivå anses enstaka platser vara rika fladdermusmiljöer om det finns 6 eller fler fladdermusarter. Med sina 6 arter är därför Kyrkdammsområdet en rik fladdermusmiljö. Nordfladdermus och övriga arter i området bedöms ha gynnsam bevarandestatus.

Aktiviteten hos fladdermössen tar under högsommaren fart först kring midnatt vilket tyder på att det inte finns någon koloni i direkt anslutning till området. Bedömningen är att området främst är en viktig jaktbiotop.

I arbetet att skydda fladdermöss rekommenderar EUROBATS bland annat att:

- Vattensamlingar till exempel dammar bevaras och sköts för att behålla eller förbättra insektstillgången
- Vattendrag i närheten av en koloniplats bör bevaras då dessa fungerar som både transportsträcka och jaktbiotop
- Träd som växer intill vattensamlingar bör bevaras
- Ljus/belysning vid kolonier och jaktmarker undviks

Utifrån dessa rekommendationer planerar kommunen att dammarna inte ska röras. Befintlig vegetation närmast dammen kommer att bevaras så långt som möjligt.

Detaljerna kring utformningen av kvarteret kommer att ses över utifrån fladdermussituationen och presenteras till granskningskedet. Sakkunniga kommer att hjälpa till med detta. Mellan och kring husen kan kompenserande åtgärder göras genom att plantera träd, buskar och rabatter som bidrar med nektar för insekter, vilka i sin tur blir mat för fladdermössen. En belysningsplan med särskilt fokus på fladdermöss kommer att tas fram. Åtgärderna kommer att säkerställas i exploateringsavtalet.

Allé

På baksidan av det befintliga Tingshuset (mot järnvägen) finns en trädrad längs med gång- och cykelvägen. Denna trädrad, av fågelbär, uppfyller definitionen¹ för en allé. Alléen har ett särskilt biotopskydd. Allén består av 15 träd varav 12 stycken mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd. Efter att ha undersökt gamla flygfoton kan slutsatsen dras att träden är minst 30 år gamla. Då många av träden är skadade, något dött och många generellt i dåligt skick kommer kommunen att ansöka om dispens för att ta bort allén och ersätta den med nya träd. Detta kommer att ske i samband med breddningen av gång- och cykelvägen. Syftet är att ersätta hela allén med nya träd med bättre växtförutsättningar.

Rekreation och friluftsliv

Kyrkdammsområdet främst men även till viss del planområdet, används för rekreation. Det finns ett gång- och cykelstråk genom områdena som leder från Åvägens regionala cykelstråk till Huddinge centrum. Kyrkdammsområdet finns utpekad i parkprogrammet. Parkprogrammet lyfter fram att området ska behålla sin naturliga karaktär men att det ska göras mer välkomnande. Området upplevs tryggt på dagtid men mörkt och otryggt på kvällstid. Kyrkdammsområdet är ett uppskattat område för barn till exempel för att mata änder och spana efter fåglar och smådjur i naturen. Broarna över vattnet är spännande inslag för barn. Planen bidrar till att naturområdet rustas upp, tillgängligheten ökar, tryggheten ökar, tillskott av parkliknande kvaliteter och mötesplatser skapas.

Planområdet ligger mellan järnvägen, Huddingevägen och Huddinge stationsväg. Järnvägen är en barriär för att ta sig till exempel till Huddinge centrum. Huddingevägen går på bro i anslutning till planområdet och kan passeras under. Huddinge stationsväg är en barriär för att ta sig till exempel till busstationen. Inga av dessa barriärer förbättras eller försämras i samband med exploateringen.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Kyrkdammsområdet är en sekundär spridningskorridor för groddjur och vildbin. Området har hög kapacitet för vattenrening och flödesreglering och har viss kapacitet för luftrening och bullerdämpning samt kapacitet för klimatreglering. Det finns god förutsättning för pollinering. Området har högt värde/kapacitet för

¹ Definition av allé: den består av 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 avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år.

kulturella ekosystemtjänster. Planen kommer att påverka ekosystemtjänsterna på följande sätt:

- **Biologisk mångfald:** Groddjur och fladdermöss kan påverkas. Olika åtgärder (se ovan under rubriken naturvärden) kommer att genomföras så att bevarandestatusen inte försämras och att arterna störs så lite som möjligt. Kyrkdammsområdets värden utifrån ESKO ska bevaras så långt som möjligt. Då planområdet till en liten del sträcker sig in i Kyrkdammsområdet, kommer extra hänsyn tas vid utformningen av bebyggelsen som vetter mot Kyrkdammen. Allén kommer att tas bort men ersättas med nya träd.
- **Pollinering:** Förutsättningarna för pollinering påverkas då till exempel blommande träd som sälg och vide till viss del försvinner. Nya träd, buskar och planteringar tillkommer som kompenserar delar av det som försvinner.
- **Vattenrening och flödesreglering:** påverkas inte.
- **Luftrening, klimatreglering och bullerdämpning:** Kapaciteten som grönska och träd bidrar med kommer att påverkas till viss del då en del befintliga träd försvinner och ersätts med nya.
- **Kulturella ekosystemtjänster (rekreation, hälsa och välbefinnande):** kommer att utvecklas i samband med exploateringen.

Geologiska förhållanden

Inom större del av planområdet består marken av fyllning på torv, på lera, på friktionsjord, på berg. Leran är av sulfidhaltig karaktär och har en skjuvhållfasthet som klassas som extremt låg till mycket låg. Sättningar pågår i området.

Grundläggning för den tillkommande bebyggelsen måste utföras med pålar på grund av de mäktiga lerlagren. Då marken sätter sig måste åtgärder göras i anslutning till bebyggelsen såsom pendlade ledningar, länkplattor alternativt förstärkning av leran. Markförhållandena innebär att särskilda åtgärder måste tas vid schakt med hänsyn till stabilitet och grundvatten. Konstruktioner ska utföras täta och utan dränering under grundvattenytan.

Gator, ledningsstråk, gård och förgårdsmark kan grundförstärkas med pålar eller jordförstärkning. På grund av fortsatta sättningar i området är det dock problematiskt att utföra jordförstärkning. Detta ska särskilt beaktas då höjningar av marknivån är aktuellt och i anslutningar mellan väg/ledningar och pålade konstruktioner. Höjsättningen kommer eventuellt att ge stabilitetsproblematik om det förekommer nivåskillnader. Höjningar av markytan bör begränsas för att minimera riskerna.

Vid projektering ska en bedömning av påverkan på omgivningen tas fram. Typ av pålar och pålordning bör väljas utifrån att minimera påverkan på omgivningen. Vid val av grundläggning ska en riskanalys och ett kontrollprogram tas fram för att säkerställa att ingen påverkan sker på befintliga byggnader och konstruktioner. Avståndet till järnvägen är relativt stort, cirka 50 meter, varför påverkan på den

kan antas bli begränsad. De geotekniska förhållandena ska utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

Markradon

Planområdet ligger i ett lågriskområde för markradon. Vid den geotekniska undersökningen mättes radonhalten till under 100 Bq/m³. Gränsvärdet för sund boendemiljö är 200 Bq/m³. Byggnaderna föreslås byggas radonsäkrade.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger i en lågpunkt och har kända problem med översvämningar. Skyfallsfrågan beskrivs mer detaljerat under rubriken: Översvämningar, skyfall och klimatanpassning.

Grundvattnet i planområdet är högt. Nivån är +23,1 vilket motsvarar markytan. Inträngande vatten har observerats cirka 1 meter under markytan i samband med den geotekniska undersökningen. För schakt under grundvattennivån behövs troligtvis länshållning med pumpar för att möjliggöra arbete i torrhet.

Det finns inga värdefulla grundvattenförekomster i eller i närheten av planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Fullerstaåns avrinningsområde, som avrinner till Trehörningen. Trehörningen är Huddinges mest påverkade sjö och är i VISS klassad som övrigt vatten. Sjön tillhör Tyresåns huvudavrinningsområde. Trehörningen ligger högt upp i avrinningsområdet och kan påverka vattendrag och sjöar nedströms till exempel Ågestasjön och Magelungen. Enligt VISS är den ekologiska statusen för Magelungen klassad som otillfredsställande. Detta beror på växtplankton/näringsämnespåverkan. Den kemiska statusen är klassad till "uppnår ej god" på grund av höga halter kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS samt tributyltenn.

Trehörningens dåliga status beror på att ett avloppsreningsverk tidigare 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. 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.

Dagvattenutredningen har jämfört minskningen av fosforbelastningen före och efter exploateringen. Vid exploateringen (kvartersmark och allmän platsmark) minskar fosforbelastningen från dagens 1,0 kg/år till 0,7 kg/år. Utan rening skulle belastningen ha ökat till 1,3 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 miljö kvalitetsnormer i nedströms liggande vattendrag och sjöar.

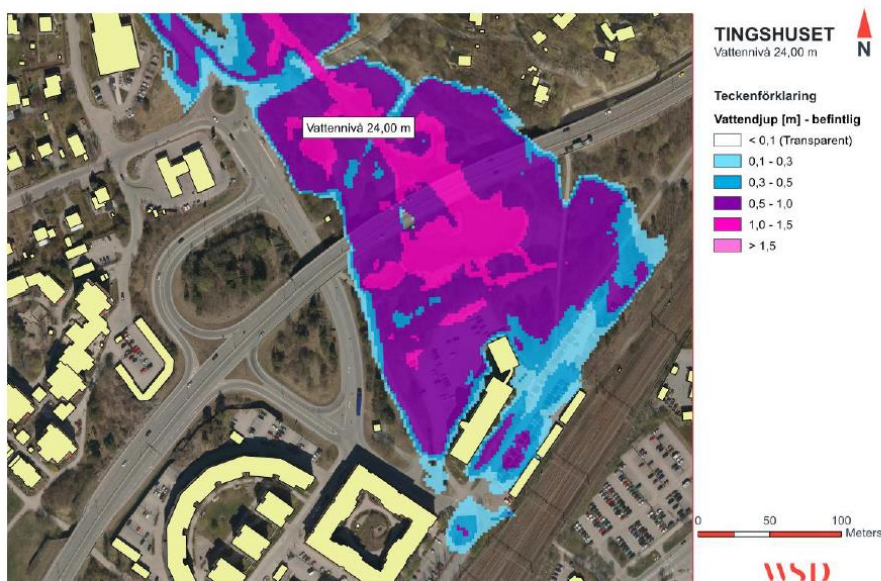
Risk för ras, skred och erosion

I planområdet finns ingen risk för jordskred, men det finns vissa stabilitetsproblem i Kyrkdammsområdets norra del men det bedöms inte påverka exploateringen.

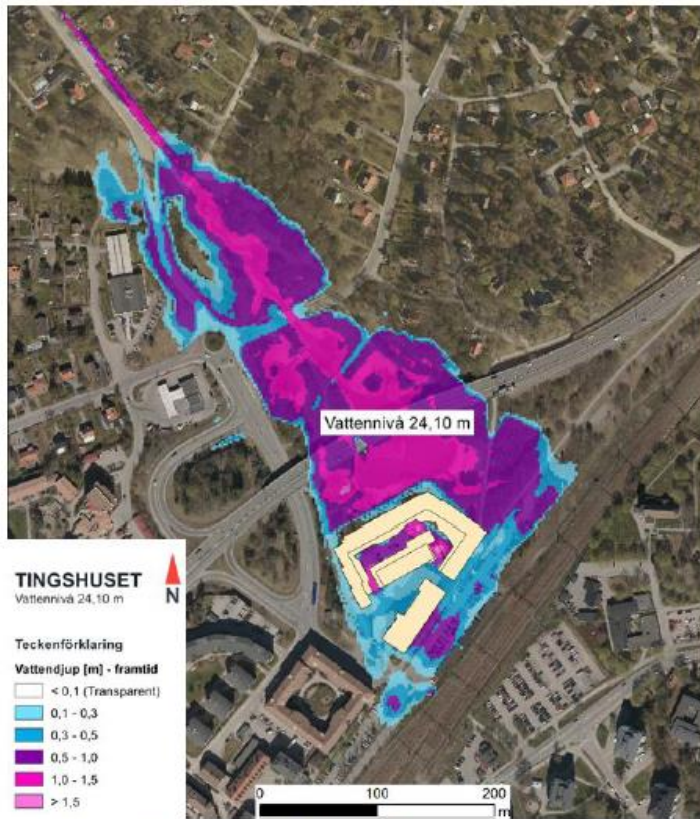
Översvämning, skyfall och klimatanpassning

Skyfall

Planområdet ligger i en lågpunkt. En översiktlig skyfallsmodellering har tidigare gjorts för hela Huddinge. Denna har använts som utgångspunkt för den detaljerade skyfallsutredningen för planen. Scenariot som har simulerats i skyfallsmodellen är ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Det har inte gjorts något avdrag för ledningsnätet. Detta för att stora delar av ledningsnätet för dagvatten mynnar ut i Kyrkdammen. Vid simulering av nuläget kom det fram att den maximala vattennivån i Kyrkdammen och i området runt omkring kan bli 23,97 meter, avrundat till 24,0 meter. Om ett skyfall skulle ske idag, se bild nedan, blir det cirka 0,5-1,0 meter stående vatten på Tingshusets parkering och på delar av gång- och cykelbanan och infartsparkeringen bakom Tingshuset (mot järnvägen). På övriga delar av gång- och cykelbanan och infartsparkeringen kan cirka 0,1-0,5 meter vatten bli stående.



Vid simulering med den nya bebyggelsen inlagd, se bild nedan, kommer det fram att den maximala vattennivån i Kyrkdammen och i området kan bli +24,04 meter, avrundat till +24,1 meter. Det skiljer 7 cm, eller avrundat 0,1 meter, i maximal vattennivå mellan de olika scenarierna. Den marginella ökningen av vattennivån påverkar inte den befintliga miljön efter exploatering.



Figur 16: Vattennivån på +24,1 m för framtidens scenario

Kommunen har valt att reglera skyfallsfrågan med planbestämmelserna nedan:

Utförande

Byggnader ska utformas och utföras så att de ej skadas vid naturligt översvämande vatten till en höjd av minst +24,1 meter över nollplanet. Byggnaders tekniska utrustning ska placeras till en höjd av minst +24,6 meter över nollplanet eller utformas så att de ej skadas vid naturligt översvämande vatten. För bostäder ska färdigt golv anordnas till en höjd av minst +24,6 meter över nollplanet och för förskolan ska färdigt golv anordnas till en höjd av minst +24,3 meter över nollplanet., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Infart till underjordiskt garage ska placeras över +24,1 meter över nollplanet., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Nedan redovisas utgångspunkter och åtgärder för att lösa skyfallsproblematiken i området:

- Läget får inte försämrats för befintliga byggnader (Tingshuset). När man jämför de två olika simuleringsbilderna ovan ser det ut som att läget försämrats vid Tingshusets baksida efter exploatering. Det är dock ingen reell skillnad utan beror på olika höjdsättningsmodeller i de två olika scenarierna.
- Entréer och lokaler kan översvämmas. Kommunen har valt att inte reglera nivåerna för färdigt golv i lokaler och entréer. Om dessa har en lägre höjd än +24,1 meter ska de dock byggas vattensäkert enligt planbestämmelsen.
- Färdig golvhöjd i bostäder ska vara minst 0,5 meter över vattenyttnivån. Detta har reglerats i planbestämmelse. Den högre säkerhetsnivån på bostäder beror på att vatten i en bostad kan ge skador på egendom som inte

går att ersätta och skadan drabbar enskilda. Skador på en byggnad kan däremot oftast repareras.

- Färdig golvhöjd i förskolan ska vara minst 0,2 meter över vattenyttnivån. Detta har reglerats i planbestämmelse. Den lägre säkerhetsmarginalen på förskolan beror på möjligheten att göra entrén till förskolan tillgänglighetsanpassad.
- Teknikutrymmen ska antingen vara i ett vattentätt utrymme eller ligga 0,5 meter över vattenyttnivån. Detta har reglerats i planbestämmelse.
- Garagets infart ska ligga över den maximala vattenyttnivån. Detta har reglerats i planbestämmelse.
- Gator kan ha stående vatten, men om gatan är en utrymningsväg, kan inte mer än 0,3 meter vatten bli stående.
Utrymningsvägen, som kommer att gå från Huddinge stationsväg via gång- och cykelvägen längs med Tingshuset baksida (järnvägssidan) in till kvartersgatan, kommer att få en justerad höjdsättning så att max 0,3 meter vatten blir stående på den. För kvartersgatan, som också är en utrymningsväg, kommer höjdsättningen också att justeras.
- I undantagsfall kan gång- och cykelväg räknas som tillgänglig gata för utrymning (med maximalt 0,3 meter stående vatten).
Utrymningsvägen kommer att gå via gång- och cykelvägen längs med Tingshusets baksida (järnvägssidan). Denna kommer att få en justerad höjdsättning så att max 0,3 meter vatten blir stående på den.
- Gång- och cykelvägar och parkeringar kan översvämmas.
Inga åtgärder planeras.
- Innergården byggs på ett bjälklag och höjdsätts så att det endast blir lite vatten stående där vid översvämning (i simuleringsbilderna har en annan lägre höjdsättning för innergården använts, varför det där ser ut att bli mycket vatten stående på gården).

Värmeeffekter

Planområdet riskerar inte att få stora värmeeffekter då det omges till stor del av vatten och grönska. De befintliga asfalterade parkeringsplatserna samt taken på befintlig garagelänga kan idag ge en värmeeffekt. Tingshusets parkering kommer att försvinna i samband med exploateringen. Infartsparkeringen kommer att finnas kvar. Grönska ska planeras in i parkeringsområdet, dels för att minska värmeeffekten men också för dagvattenhantering samt för att gynna grönstruktur och ekosystemtjänster.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

Av de växthusgasutsläpp som produceras inom Huddinges gränser står trafiken för nästan 60 procent av utsläppen. Exploateringen skapar en ökning på cirka 150 fordon per dygn från dagens 3500 till 3650 fordon/dygn på Huddinge stationsväg. Detta bidrar till ökade utsläpp av växthusgaser.

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. Delar av husen kommer att byggas i trä, vilket är bra ur klimatsynpunkt.

Masshantering kräver generellt mycket transporter vilket leder till påverkan på klimatet. En masshanteringsplan ska upprättas.

Kolsänkor kommer att försvinna då vissa befintliga större träd kommer att ersättas med nya mindre träd.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Det skyddsavstånd som gäller för bebyggelse i närheten av järnväg klaras. I nära anslutning till planområdet finns en transformatorstation. Avståndet mellan transformatorstationen och annan brännbar byggnadsdel måste vara minst 5 meter. De nya husen kommer att ligga cirka 20 meter från transformatorstationen och bedöms således inte vara utsatt för någon risk.

Förorenad mark och störande verksamheter

Planområdet är inte utpekad i länsstyrelsens kartläggning av potentiella förorenade områden. Utifrån en historisk kartläggning av planområdet har det upptäckts, i gamla bygglovsritningar, att det troligtvis funnits ett bränslerum, för eldningsolja, i anslutning till en oljepanna inne i Tingshuset. I övrigt har det inte kommit fram några uppgifter om hantering eller lagring av kemikalier inom fastigheten. Utifrån denna information bedöms risken för förekomst av föroreningar från verksamheter, som har bedrivits inom fastigheten, vara liten.

Planområdet består av fyllnadsmaterial och Tingshusets parkering av asfalt. I fyllnadsmaterial av okänt ursprung påträffas ofta tungmetaller och polycykliska aromatiska kolväten (PAH). En analys har gjorts på ett stickprov i fyllnadsmaterialet i samband med den geotekniska undersökningen. Provet är taget på 0,5 – 1 meters djup. Resultatet visar att oljeföroreningar, alifater (C16-C35) ligger över gränsvärdet för känslig markanvändning (KM) men under gränsvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Övriga resultat ligger under gränsvärdena för KM.

En preliminär bedömning av resultatet visar att området kan bebyggas med bostäder utan att det är någon risk för människors hälsa eller miljö. Föroreningarna i fyllnadsmaterialet kommer att saneras i samband med byggnationen. Till granskningsskedet kommer frågan att utredas vidare.

Det finns en drivmedelsstation cirka 180 meter från planområdet. Skyddsavståndet mellan drivmedelsstation och bebyggelse klaras.

Luft

Planområdet ligger i nära anslutning till Huddingevägen och Huddinge stationsväg där utsläpp av luftföroreningar och växthusgaser sker från trafiken. Värden för PM10 och kväveoxider understiger miljö kvalitetsnormerna. För

kväveoxider klaras även miljö kvalitetsmålet. Värdet PM10 ligger strax över miljö kvalitetsmålet. Huddingevägen går på en bro över Kyrkdammområdet utan omgivande bebyggelse. Luftföroreningarna därifrån bedöms därför inte påverka exploateringen då utspädningseffekten är ganska stor för varje meter från vägen man kommer.

I och med den nya exploateringen kommer delar av Huddinge stationsväg att få bebyggelse på båda sidor om vägen, dock på ett ganska långt avstånd. För att undersöka om luftmiljö påverkas av detta har SMHIs verktyg använts. Modelleringen visar att halterna av kväveoxider och PM10 underskrider den nedre utvärderingströskeln² och det finns därför inget behov av att genomföra en fördjupad kartläggning av halterna.

Lukt

Det finns inga verksamheter i närheten av planområdet som orsakar luktstörningar och inte heller några planerade verksamheter i planområdet som kan ge upphov till luktstörningar.

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.

Förskolegården:

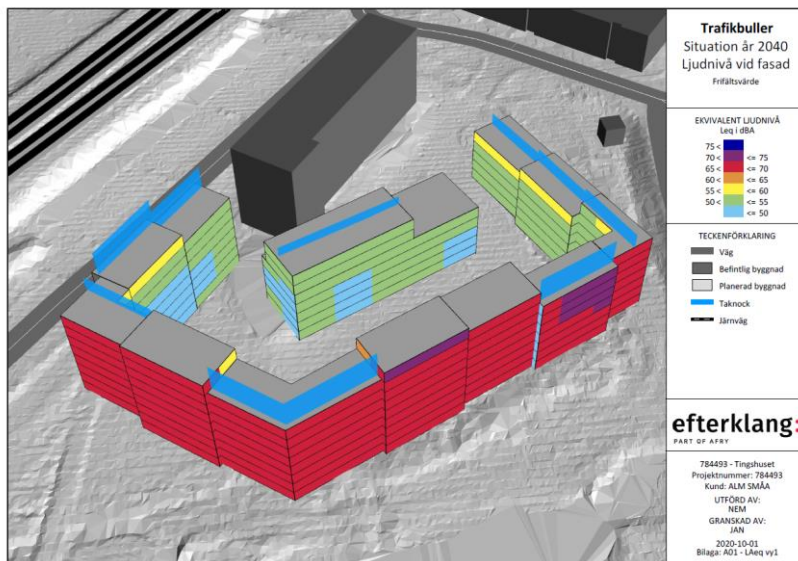
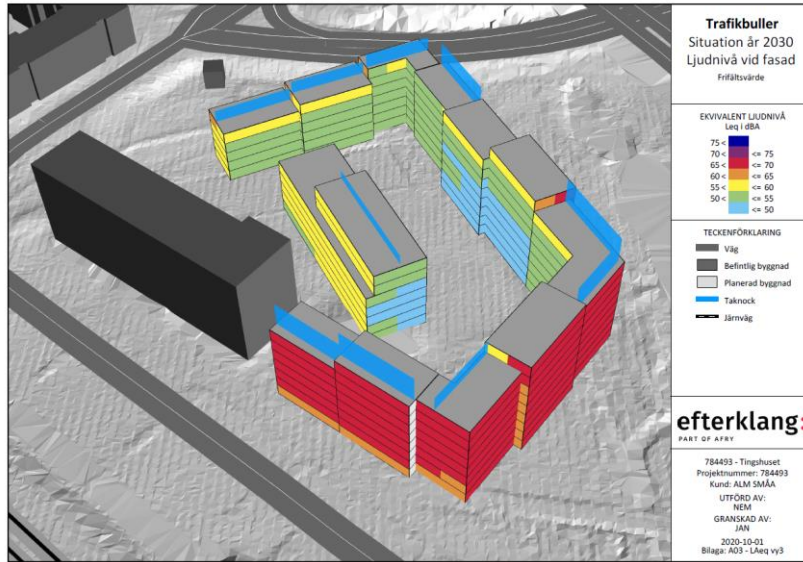
- De delar av förskolegården som är avsedd för pedagogisk verksamhet, lek och vila ska klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

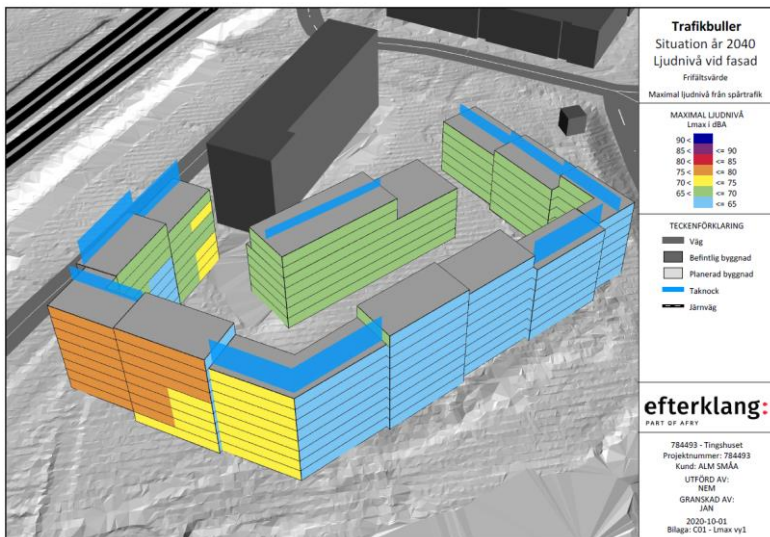
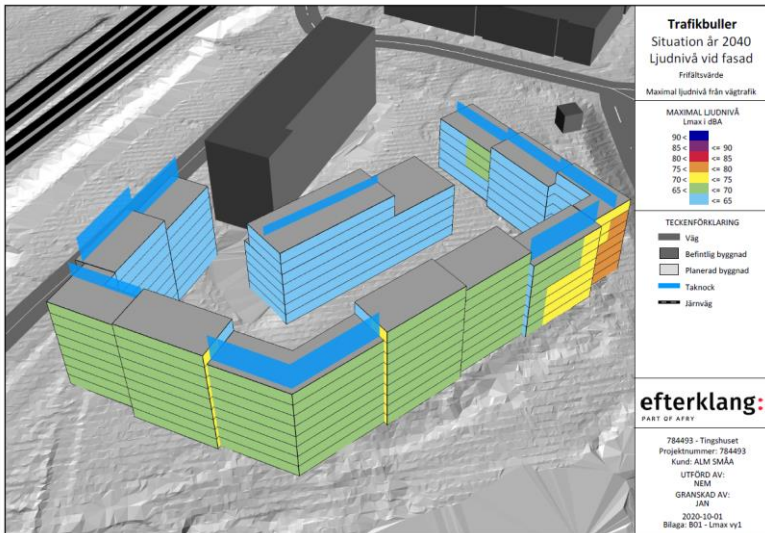
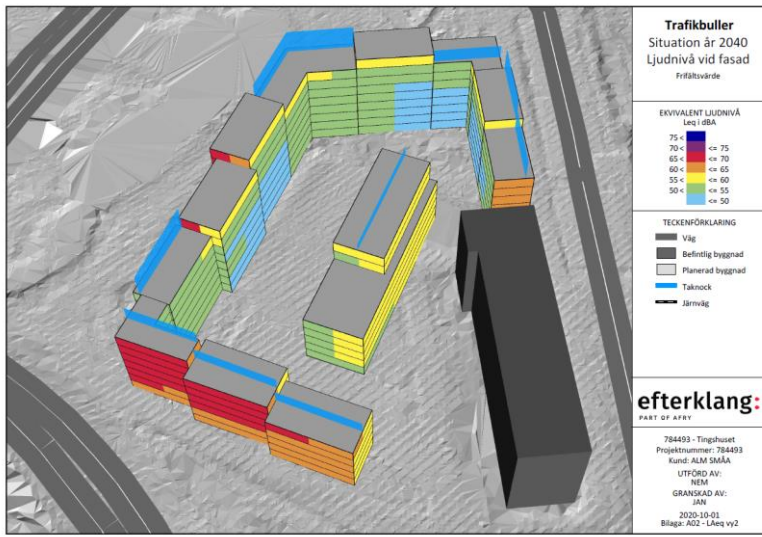
Beräkningarna har utförts enligt standardiserad beräkningsmodell.

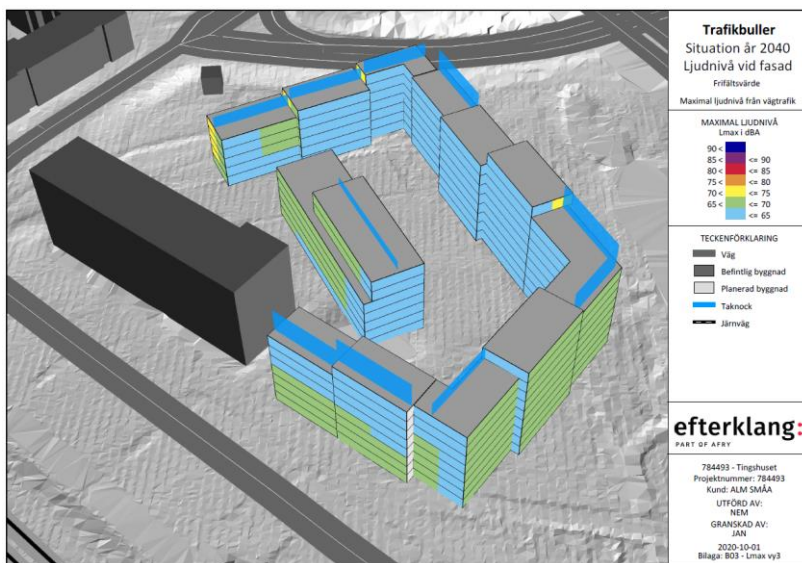
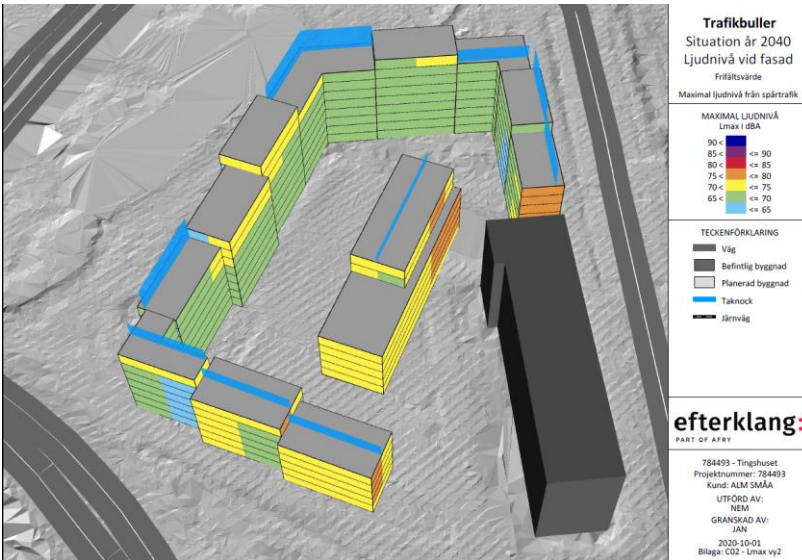
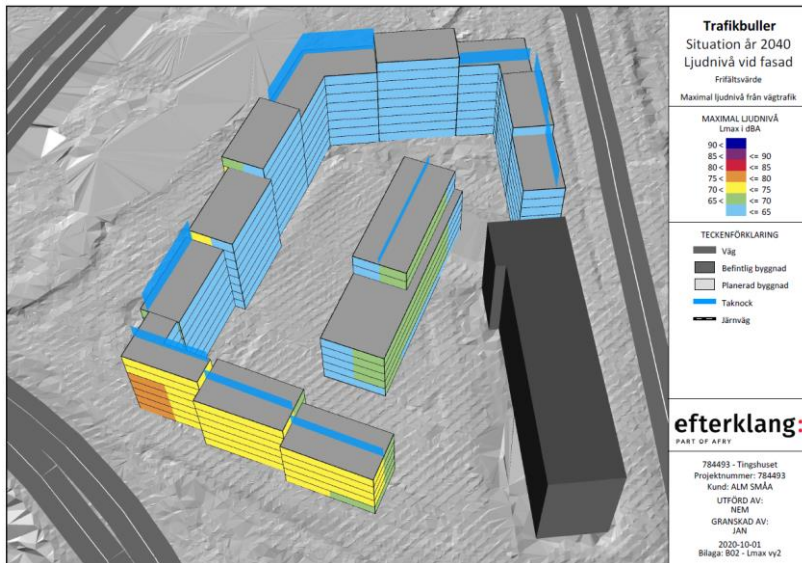
Samtliga planerade bostäder beräknas få en relativt hög ekvivalent ljudnivå på den mest utsatta sidan. Detta innebär att lägenheter där 60 dBA överskrids ska vara genomgående så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot fasad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. De översta våningarna på den nordligaste fastigheten är gulmarkerade, se figurer nedan. De ljudnivåerna är beräknade till ekvivalent 56 dBA respektive 71 dBA maximal ljudnivå. Dessa lägenheter bedöms dock klara kravet enligt avstegsfallet då det kommer att finnas balkonger på dessa fasader som bedöms skapa en ljudmiljö vid fasad där som

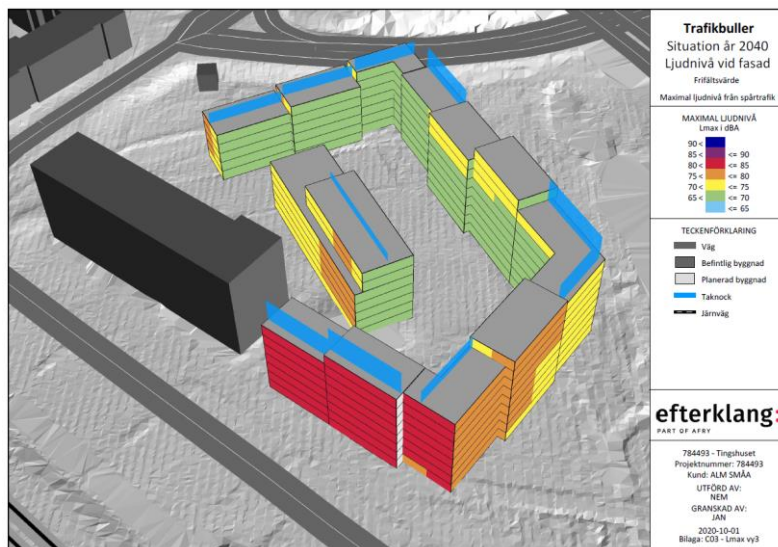
² Den nedre utvärderingströskeln är ungefär halva värdet av miljö kvalitetsnormen.

bidrar till att uppfylla kraven. I övrigt bedöms det som rimligt att samtliga planerade lägenheter klarar avstegsfallets krav.









Då många lägenheter kommer att ha balkonger i utsatta lägen kommer det att finnas gemensamma uteplatser på innergården. För uteplatser accepteras 5 stycken överskridanden vid värsta timmen, vilket klaras.

Beräknad ljudnivå på förskolegården tangerar Naturvårdsverkets riktvärden om 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Inom utredningen har ett flertal olika åtgärder prövats och inte ens med 16 meter höga bullerskyddsskärmar för att sluta hela kvarteret klaras riktvärdet, se figur nedan. Detta indikerar att bullret på gården beror på så kallat bullerregn samt att ljudet bryts nedåt vid takfötterna och via reflektioner i närliggande fasader när gården.



Utan bullerskärmar blir beräknad ekvivalent ljudnivå 51-52 dBA på stora delar av förskolegården, vid gårdsöppningarna 53-54 dBA, se bild nedan. Fasaderna kommer att vara försedda med balkonger vilket gör att reflektioner inte kommer

att nå gården på samma sätt. Ljudet kommer att ha brutits upp och dämpats på vägen ner mot gården. Fasaderna i sig kommer förutom balkonger inte vara så släta som de är i beräkningsmodellen, vilket gör att viss förlust kommer att ske i fasadreflektionerna. Sammantaget bedöms ljudnivån på förskolegården bli högst 50 dBA. Det kommer att byggas bullerskyddsskärmar enligt figuren nedan för att få till en ännu större yta med 51-52 dBA då en del buller faller in i gårdsöppningarna.



Det går att skapa lite tystare sovplatser genom att komplettera gården med en pergola eller liknande lösning med ett täckt tak för att dämpa buller som kommer ovanifrån. Detta kommer att utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

En liten andel av gården får 71 dBA maximal ljudnivå från spårtrafik, se bild nedan. Med balkonger på fasaden kommer ljudnivån att vara högst 70 dBA på hela gården.



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.

Komfortvibrationer från järnvägstrafiken beräknas kunna uppgå till 0,25 mm/s till 0,55 mm/s (riktvärde 0,40 mm/s).

Används styva träbjälklag, i de nya byggnaderna, bedöms komfortvibrationerna bli cirka 50 procent högre än för korta betongbjälklag. Detta gör att även den lägre delen av spannet för beräknade vibrationer för korta betongbjälklag, 0,25 mm/s, kommer mycket nära Trafikverkets riktvärde för vibrationer och kan inte utan vidare utredning anses vara ett lämpligt val. En säkrare bedömning kan göras om vibrationer mäts i intilliggande byggnad och i mark.

För järnväg med slitna hjul och räler bedöms stomljudsnivån kunna uppgå till cirka 37 dB(A) Max SLOW (mål för högsta ljudnivå 30 dB (A) Max SLOW). Med nysvarvade hjul och nyslipade räler kan man räkna med cirka 5-10 dB(A) lägre värde. En säkrare bedömning kan göras om mätning av stomljud och/eller vibrationer i befintligt hus på Huddinge stationsväg eller på slagna pålar görs. I det fall stomljudsnivåerna överskrider projekteringsmålet kan byggnaden isoleras genom att grunden separeras från stommen med stomljudsisolerande mattor.

Stomljud och vibrationer kommer att utredas vidare till granskningsskedet.

Byggnadsfritt avstånd till statlig väg och järnväg

Väg 226, Huddingevägen, ligger drygt 60 meter ifrån planområdet. Från spårmitt av det yttre spåret på Västra stambanan är cirka 60 meter till bostadsbebyggelse och det befintliga Tingshuset. Trafikverket har ett spårreservat utmed Västra stambanan för att ta höjd för framtida utbyggnad av höghastighetsjärnväg. Exakt placering av framtida spår är osäkert. Detaljplanen är dock anpassad så att planerad bebyggelse ligger utanför gränsen för spårreservatet. Avståndet till spårreservatet från närmst planerad bebyggelse inom planområdet är minst 25 meter.

Farligt gods och riskhantering

Inom ramen för detaljplanearbetet har en riskutredning innehållandes bland annat en riskinventering genomförts. Väg 226, Huddingevägen, är sekundärled för farligt gods och går cirka 60 meter ifrån planområdet. Västra stambanan som också transporterar farligt gods ligger drygt 25 meter ifrån planområdet. Bostäder förläggs dock på ett minsta avstånd på 55 meter till Västra stambanan. Utredningen slår fast att vid avståndet till riskkällorna som detaljplanen medger är riskerna att beakta som relativt små och några särskilda restriktioner om markanvändningen erfordras inte.

Riskenivåerna för Huddinge stationsväg och Västra stambanan ligger under ALARP-området och bedöms därför som acceptabla utan ytterligare

säkerhetshöjande åtgärder. För Huddingevägen visar en konservativ bedömning att risknivån ligger inom nedre delen av ALARP-området. Säkerhetshöjande åtgärder har beaktats men inte bedömts som nödvändiga, särskilt eftersom inga lokala målpunkter för transporter av giftig gas identifierats vid och runt planområdet.

Riskutredningen rekommenderar dock att förskolan placeras i skydd bakom annan bebyggelse, med tanke på att det är en extra utsatt grupp som kommer visas där och att åtgärden är enkel att genomföra (rimlighetsprincipen). Den placering som planförslaget medger för förskola uppfyller rekommendationen.

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 åtgärdsnivå³ använts.

Efter exploatering kommer dagvattenflöden öka. Detta beror på den minskade mängden grönytor i vilka dagvatten infiltrerar i relativt hög grad samt ökningen av mängden takytor som har en hög avrinning. Med de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer dagvattnet fördröjas så att flödena efter exploatering kommer ned till samma nivå som nuläget.

Föroreningsbelastningen minskar för majoriteten av undersökta ämnen efter exploatering vilket beror på att området i dagsläget till stor del består av en parkeringsyta som har höga nivåer för många ämnen, medan takytor som det ökar av till efter exploatering, har förhållandevis låga nivåer av undersökta ämnen. Efter rening minskar föroreningsmängderna för alla ämnen med mellan 28–89 %.

Ämne (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Innan	0,47	6,8	0,057	0,089	0,29	0,0016	0,032	0,031	0,00016	290	1,7
Efter, utan rening	0,64	8,1	0,013	0,059	0,14	0,0023	0,018	0,017	0,00011	140	0,91
Efter, med rening	0,34	4,4	0,006	0,037	0,054	0,0011	0,012	0,014	0,000074	90	0,65
Förändring (%)	-28	-35	-89	-58	-81	-31	-63	-55	-54	-69	-62

Föroreningsmängder för kvartersmarken

³ 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.

Ämne (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Innan	0,54	8,7	0,064	0,11	0,32	0,0015	0,036	0,033	0,0002	330	2,2
Efter, utan rening	0,61	9,5	0,064	0,12	0,32	0,0018	0,038	0,035	0,00022	340	2,4
Efter, med rening	0,37	4,4	0,014	0,039	0,082	0,00084	0,0096	0,0094	0,00011	74	0,61
Förändring (%)	-31	-49	-78	-65	-74	-44	-73	-72	-45	-78	-72

Föroreningsmängder för allmän platsmarken

Flera olika typer av dagvattenåtgärder planeras i området till exempel växtbäddar och skelettjordar. För att rena och fördröja de första 20 mm vid regn för den planerade exploateringen behövs totalt cirka 760 m² upphöjda växtbäddar, 700 m² skelettjordar och cirka 650 m² övriga grönytor. I bilden nedan visas en helhetsbild över den föreslagna dagvattenhanteringen.

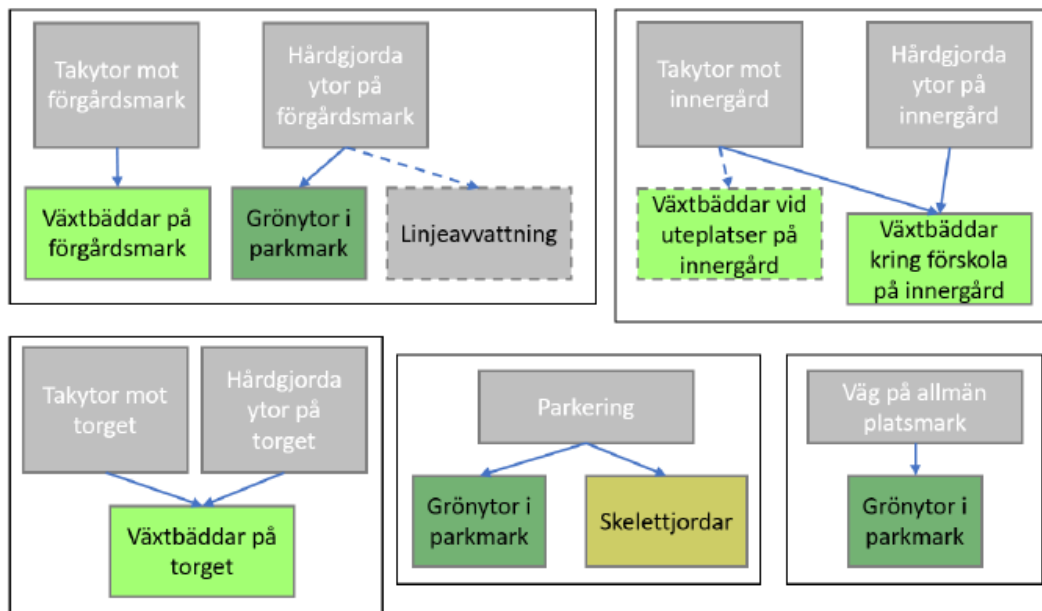


Bild som visar föreslagna dagvattenåtgärder

Elförsörjning

Projektet bedöms kunna anslutas till befintligt elnät.

Energiförsörjning

Möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns.

Avfallshantering

Avfallshantering ska vara tillgänglig, estetisk och säker. Avfallshanteringen ska ske enligt gällande renhållningsordning (avfallsplan och renhållningsföreskrifter)

Flerbostadshusen vid nyproduktion ska ha fastighetsnära insamling där matavfallssortering ingår.

Exploatören kommer ordna fastighetsnära insamling i två miljörum inne i byggnaderna. Där kommer det att finnas möjlighet att sortera de flesta avfallslag som uppkommer i flerbostadshus.

I planförslaget reserveras inte plats för separata återvinningsstationer utan fastighetsnära insamling för återvinning av förpackningar och tidningar (FTI) ska ske inom kvarteret.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvärsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

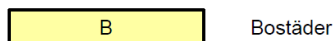
Planbestämmelser

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.



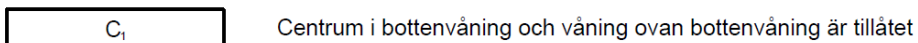
Bestämmelsen (GATA) syftar till att säkerställa tillgänglighet till kvarteret när den tidigare väganslutningen från Huddinge stationsväg tas bort. Cykelbanan måste i och med exploateringen delvis flyttas då den i dagsläget ligger på kvartersmark. Viss kvartersmark behöver dock planläggas som (PARK) för att säkerställa en fastighetsreglering.



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



Befintliga Tingshuset får användningen (C – centrum) och (K – kontor) och bedöms stämma överens med den pågående användningen. Idag är det befintliga Tingshuset planlagt som allmänt ändamål trots att det i praktiken fungerar som kvartersmark och inrymmer både kontor och mindre verksamheter.

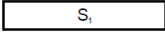
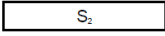
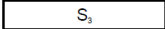


Användningen (C₁ – Centrumändamål i bottenvåning och våning ovan bottenvåning är tillåtet) ges till större delen av bostadskvarteret och syftar till att ge möjlighet till mindre kontors- eller handelsetableringar och på så sätt skapa mer liv och rörelse i området.



P – Parkering syftar till att säkerställa att den kommunala markparkeringen kan användas till infartsparkering. Ytan behöver således vara kvartersmark och inte

allmän plats. Bostadskvarteret planläggs också med P för att möjliggöra en 3-D fastighetsbildning för parkeringsgaraget under mark.

	Förskola får inrymmas i bottenvåning och våning ovan bottenvåning. Förskolegård ska ha minst 2000 kvm fria.
	Förskola
	Förskolegård

Förskolan har fått tre olika användningar.

S₁ – Förskola får inrymmas i bottenvåning och våning ovan bottenvåning- Förskolegård ska ha minst 2000 kvm fria, innehåller själva byggrätten för förskolan och placeras i gårdshuset. Att gårdsytan knyts till användningen syftar till att säkerställa att friytekraven följs.

S₂ är en användning utan någon byggrätt på infarten till förskolan för att säkerställa förskolans tillgänglighet.


S₃ är också en bestämmelse utan någon byggrätt men som syftar till att säkerställa förskolans användning av gården.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Högsta utnyttjandegrad i total bruttoarea inom användningsgränsen är 22500 kvm., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Högsta utnyttjandegrad i total bruttoarea inom användningsgränsen är 5300 kvm., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Egenskapsbestämmelserna för byggnationens omfattning syftar till att reglera kvarterets utbredning samtidigt som ett visst mått att flexibilitet i byggrätten ges. Egenskapsgränserna för kvarteret är relativt generösa för att inte låsa fotavtrycket i detta skede. Istället ges e₁ och e₂ som reglerar den totala utnyttjandegraden.

	Marken får inte förses med byggnad. Terrasser, murar, trappor och anläggningar för dagvatten får uppföras till en höjd på 1,5 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
---	---

En stor del av planområdet består av prickmark som reglerar var bebyggelsen får placeras. Prickmarken är dock rätt generös och terrasser, uteplatser, trappor med mera tillåts.



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Kvarteret består vidare av flera mindre egenskapsområden som alla har fått separata nockhöjder för att säkerställa att den relativt höga bebyggelsen utformas med varierade bebyggelsehöjder och genom det bidrar till att minska uppfattningen av kvarterets skala.



Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan och gäller ovasida bjälklag som får planteras och förses med uteplatser, balkonger, entrébalkong, växthus, lekutrustning, bullerplank och skärmtak. Komplementbyggnader till förskolan om maximalt 30 kvm och en maximal byggnadshöjd om 3 meter får också uppföras ovan totalhöjden., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen om totalhöjd syftar till att reglera höjden på gården utan att ta bort byggrätten för garage under mark. Ovan totalhöjden får komplementbyggnad till förskolan, uteplatser, balkonger mm placeras. Även markmodelleringar får göras då ytan kan planteras.



Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Byggnadshöjden ges till det befintliga Tingshuset och är precis samma som i den befintliga detaljplanen. Tingshuset ska inte förändras i samband med framtagandet av ny detaljplan utan det är bara användningen som ska uppdateras utifrån nuvarande användning.



Minsta takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

En minsta takvinkel har också getts för delar av kvarteret där sadeltak föreslås. Takvinkeln syftar till att säkerställa att sadeltaket blir av då det bedöms vara ett viktigt uttryck för gestaltningen.

Utformning

- | | |
|----------------|---|
| f ₁ | Fasad inom användningsgränsen som vetter mot allmän plats ska delas in vertikalt med en längsta fasadlängd av 25 meter. Vertikaliteten ska uttryckas med en djupverkan i fasad. På fasad som vetter mot järnvägen kan vertikaliteten uttryckas med variation i fasadutformningen., 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₂ | Fasad ska utformas i trä inom användningsgränsen. Sockelvåning kan utformas i avvikande material., 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₃ | Taket ska utgöras av gemensam takterass. Takterass med tillhörande staket och annat skydd får uppföras utöver maximal nockhöjd. Dessutom får växthus uppföras på takterassen till en högsta bruttoarea om 40 kvm och högsta byggnadshöjd om 4 meter utöver högsta utnyttjandegrad inom användningsgränsen., 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₄ | Sockelvåning inom användningsgränsen som vetter mot allmän plats ska utformas med träfasad och varieras höjdlädes., 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |

Utformningsbestämmelserna syftar till att låsa fast några av kvarterets viktigaste gestaltungs-grepp. F₁ berör fasaden som vänds ut från kvarteret och säkerställer att volymen delas in i mindre delar. F₂ berör fasaden på gårdshuset där trä bedöms nödvändigt för att särskilja gårdshuset mot övriga kvarteret och skapa en tydlig enskild volym i mitten av kvarteret. F₃ syftar till att delvis kompensera för att större delen av gården används för förskolan under dagtid genom att säkerställa att även en takterass kommer till för de boende, även växthus får uppföras på terrassen. F₄ är en del av kvarterets gestaltungs-grepp med en sockelvåning i trä som varieras höjdmässigt mellan kvarteret för att skapa liv i den gåendes skala.

Balkong får ha ett maxdjup om 2,0 meter mätt från fasad och får överkraga allmän plats, gård samt prickmark., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utkragande byggnadsdelar över allmän plats ska tillgodose en frihöjd om minst 3,5 meter., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Entrébalkong ska inte räknas in som del av total bruttoarea och får även uppföras över gården. Entrébalkong får bara uppföras vid röd markering i illustration 1. Entrébalkong får inte vara djupare än 2,5 meter., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelserna ovan reglerar hur balkonger och loftgång får uppföras. Bestämmelserna syftar till att säkerställa balkongernas förhållande till allmän plats genom att en frihöjd måste till vid utkragande byggnadsdelar. Vidare har det bedömts viktigt att styra var loftgång får uppföras för att få till en variation inom kvarteret.

Minst hälften av bostadsrummen i alla bostäder som är större än 35 kvm ska vara vända mot en ljuddämpad sida., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Då planområdet är utsatt för höga bullernivåer syftar planbestämmelsen till att säkerställa att lägenheterna utformas på ett sätt som klarar bullerriktvärdena.

Utförande

Byggnader ska utformas och utföras så att de ej skadas vid naturligt översvämmande vatten till en höjd av minst +24,1 meter över nollplanet. Byggnaders tekniska utrustning ska placeras till en höjd av minst +24,6 meter över nollplanet eller utformas så att de ej skadas vid naturligt översvämmande vatten. För bostäder ska färdigt golv anordnas till en höjd av minst +24,6 meter över nollplanet och för förskolan ska färdigt golv anordnas till en höjd av minst +24,3 meter över nollplanet., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Infart till underjordiskt garage ska placeras över +24,1 meter över nollplanet., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Egenskapsbestämmelserna för utförande syftar till att säkerställa att bebyggelsen kan hantera effekterna av naturligt översvämmande vatten genom att reglera en lägsta nivå för färdigt golv och säkra byggnadernas tekniska utrustning. En lägsta

nivå för garageinfarten sätts också för att säkerställa att vatten inte riskerar att tränga in i garaget vid naturligt översvämmande vatten.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
n ₂	Marken ska innehålla minst ett träd per 300 kvm med ett minsta stamomfång om 16-18 cm., 4 kap. 10 §
n ₃	Markens höjd över angivet nollplan får inte vara lägre än +23,8 eller högre än +24,4., 4 kap. 10 §

N₁ placeras på ytan där ett torg föreslås placeras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkering inte får ta ytan i anspråk.

N₂ gäller gården på kvarteret och syftar till att säkerställa att en grön och trivsamt miljö skapas.

N₃ gäller på större delen av prickmarken runt kvarteret och säkerställer dels en lägsta nivå på marken för att klara av räddningstjänstens tillgänglighet i samband med kraftigt naturligt översvämmande vatten. Den högsta nivån syftar till att säkerställa kvarterets möte mot allmän plats så att allt för stora höjdskillnader undviks.

Varsamhet

k ₁	Kulturhistoriskt intressant byggnad. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktär vid eventuell ändring., 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
----------------	--

Bestämmelsen om varsamhet gäller det befintliga Tingshuset och syftar till att tydliggöra byggnadens kulturhistoriska värde.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) är planområdet utpekade 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 överrens med regionplanen.

Översiktsplan

Projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan (2030) som tydligt benämner att området runt Kyrkdammarna föreslås få en hög exploatering men att befintliga Tingshuset ska bevaras. 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 och en mer effektiv markanvändning genom att bebygga befintlig markparkering. En utvecklingsplan för kommundelarna Sjödalen och Fullersta som är en fördjupning av översiktsplanen håller på att tas fram och beräknas att antas under 2021. Utvecklingsplanen pekar ut planområdet som ett område med tät bebyggelse och planförslaget går således i linje med utvecklingsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För största delen av planområdet gäller Stadsplan kv, Udden m fl (0126k-10344), upprättad i juni 1979. Planen tillåter bebyggelse för allmänt ändamål. Parkeringen som idag utgör större delen av Tingshuset 2 är planlagt som prickmark där bebyggelse inte får uppföras. För en liten del av planområdet gäller även Stadsplan för Trädgården m.fl. (0126K-11303) Området runt Tingshuset 1 och 2 är kommunalägd mark planlagd för parkering, park och gata.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet Tingshuset finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2018-2020 med utblick till 2031”. Planuppdrag gavs av kommunstyrelsen den 3 april 2019. Planområdet omfattas även av program för Huddinge centrum från 2012 som pekar ut planområdet som en plats för hög exploatering (område E3 – bostäder vid Kyrkdammen). 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.

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.

Den nya bebyggelsen kommer att ta grönyta i anspråk men vattenområdet kommer inte att påverkas. Efter exploatering kommer det att finnas cirka 2500 kvm (före 5000 kvm) grönska inom planområdet. Nyplantering kommer att kompensera en del av det som försvinner.

För att säkerställa att bevarandestatusen för groddjur och fladdermöss inte försämras kommer olika förstärknings- och skyddsåtgärder att genomföras. Kommunen kommer att ansöka om dispens för att ta bort allén (på baksidan av Tingshuset mot järnvägen) och ersätta den med nya träd.

Föroreningsmängderna i fyllnadsmaterialet är låga och kommer att saneras i samband med byggnationen.

Kapaciteten i ledningssystemen för dricksvatten, spillvatten och dagvatten räcker till för den föreslagna exploateringen. Med de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer dagvattnet fördröjas så att flödena efter exploatering inte ökar. Dagvattenhantering leder till en förbättring av föroreningsbelastningen. Detta innebär bättre förutsättningar att minska belastningen på Trehörningen och att uppnå miljö kvalitetsnormer i nedströms liggande vattendrag och sjöar.

Vid skyfallssimulering för den nya bebyggelsen blir den maximala vattennivån i Kyrkdammen och i området +24,1 meter. Det skiljer 0,1 meter före och efter exploatering. Den marginella ökningen av vattennivån påverkar däremot inte den

befintliga miljön efter exploatering. Kommunen hanterar risk för översvämning genom planbestämmelser.

Exploateringen skapar en ökning på cirka 150 fordon per dygn. Byggskedet och materialval är viktiga för en byggnads klimatpåverkan under sin livscykel. Masshantering kräver generellt mycket transporter vilket leder till påverkan på klimatet. En masshanteringsplan ska upprättas. Luftföroreningar från Huddingevägen bedöms inte påverka exploateringen då utspädningseffekten är ganska stor för varje meter från vägen man kommer.

Riktvärdena för buller kommer att klaras om avstegsfall tillämpas, till exempel genom att bygga små lägenheter (mindre än 35m²), genomgående lägenheter och att utforma kvarteret slutet. Förskolegården bedöms klara riktvärdet.

Motiverat ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen, utifrån det som beskrivs i ”Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Tingshuset”, 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 miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer 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. Om det bedöms nödvändigt under planarbetets gång kan byte av förfarande ske till utökat planförfarande enligt PBL 2010:900. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Tidplan

Samråd	kvartal 1 2021
Granskning	kvartal 3 2021
Antagande	kvartal 1 2022

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.

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

Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatu-, park- och naturmark) inom planområdet och ansvarar därmed för uppförande, drift och underhåll av dessa områden.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar inom allmän platsmark och kvartersmark fram till mätarskåp i byggnad. Vattenfall ansvarar också för samtliga nätstationer.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

Exploatören ansvarar för anläggningar, byggnation och drift inom kvartersmark.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören ALM Equity AB, samt fastighetsägarna Centria Huddinge AB och Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39.

Intentionsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören ALM Equity AB, samt fastighetsägarna Centria Huddinge AB och Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39. Avtalet reglerar förutsättningarna för framtagande av detaljplan, förutsättningar för genomförandet av detaljplanen samt framtida överlåtelser mellan parterna. Intentionsavtalet kommer ersättas av ett genomförandeavtal i samband med att detaljplanen antas.

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.



Karta som visar föreslagna fastighetsförändringar

Ledningsrätt

Det finns ingen ledningsrätt inom området som avses för exploatering men det finns en rättighet i nära anslutning till planområdet. Den ledningsrätt som berörs är:

- 0126K-12880 – Ledningsrätt för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution AB.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag två gemensamhetsanläggningar som berörs av planläggningen. Dessa är:

- Tingshuset GA:1 som avser väg och parkering med mera. Ingående fastigheter är Tingshuset 1 och 2. Parkering för respektive fastighet kommer efter genomförd exploatering hänvisas till en gemensam parkeringslösning under det tillkommande kvarteret. Gemensamhetsanläggningens syfte kommer därmed vara förbrukat och ska kunna upphävas.
- Tingshuset GA:2 som avser anläggning för fjärrvärme, vatten och avlopp. Ingående fastigheter är Tingshuset 1 och 2. Även denna kan kunna upphävas efter genomförd exploatering.

På ytan mellan gårdshuset och befintliga Tingshuset avses en ny gemensamhetsanläggning inrättas för att säkerställa tillgång till respektive fastighet via torgytan.

Servitut

Fastigheten Tingshuset 1 belastas av ett servitut till förmån för fastigheten Tingshuset 2, akt 0126K-16320 med ändamålet gångväg. Då byggnaden som servitutet är till förmån för avses rivas bedöms ändamålet efter genomförd exploatering som ej längre nödvändigt och servitutet kan upphävas.

Inom planområdet finns ett servitut för parkering på den kommunala fastigheten Fullersta Gård 1:170 till förmån för Domarringen 1, akt 0126K-13389. För att säkra en trafiksäker parkering kommer trafiklösningen på Fullersta Gård 1:170 behöva justeras vilket påverkar den befintliga rättigheten. För att hantera detta planerar kommunen att inrätta ett nytt servitut inom samma fastighet men anpassad till den föreslagna trafiklösningen. Det nu gällande servitutet bedöms i det fallet ej längre vara av väsentlig betydelse för Domarringen 1 och kan upphävas.

Inga nya övriga servitut planeras att inrättas.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

De plankostnader som planarbetet medför debiteras exploatören, ALM Småa Bostad, 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 positivt exploateringsnetto till följd av försäljning av kommunal mark som i detaljplanen planläggs som kvartersmark.

I kommande genomförandeavtal 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.

Exploatören ska även bidra till finansieringen av övergripande allmänna anläggningar inom centrala Huddinge. Kostnader och fördelning av dessa hanteras i kommande genomförandeavtal.

Kostnader för åtgärder som berör upprustning av allmän plats i anslutning till planområdet kommer uppkomma. Kommunen ska i samband med exploateringen rusta upp allmän plats kring Kyrkdammen. Detta ska dock till stor del bekostas av exploatören.

Eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärder eller till exempel nyanläggande av övergångsställen kan tillkomma. Detaljplanen föranleder dock ingen 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 och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

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

Gatukostnader

Kostnader för utbyggnad av allmän plats ska bekostas av exploatören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning för marköverlåtelse regleras i kommande genomförandeavtal. Principerna för ersättningen är avhandlade i undertecknat intentionsavtal och ersättningens nivå ska vara marknadsmässig och fastställas med stöd av opartisk värderare.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Ett plankostnadsavtal finns. 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 med mera. Vid flytt av befintliga ledningar står exploatören för kostnaden. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska ledningsnätsägaren kontaktas.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för eventuell marksanering och ekologisk kompensation inför kommande exploatering åligger exploitören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I arbetet med att ta fram samrådshandlingar har följande tekniska utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning, WSP, 2020-11-23, rev 2021-01-18
- Skyfallsutredning, WSP, 2019-10-18, rev 2021-01-18
- Kulturmiljöutredning, Nyréns Arkitekter, 2019-08-30, rev 2020-05-26
- Geoteknisk utredning, Geomind, 2020-12-08
- Riskutredning, Briab Brand & Riskingenjörerna, 2020-12-17
- Social konsekvensanalys, Spacescape, 2020-12-21
- Buller- stömljud och vibrationsutredning, Efterklang, 2020-11-02
- Trafik- och mobilitetsutredning, Sweco, 2021-01-26
- Groddjursinventering, Calluna, 2020-12-02
- Fladdermusinventering, Calluna, 2020-01-13

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik och landskapssektionen samt gatuprojektsektionen.

Albin Lindeskär

Planarkitekt

