



Datum
2024-10-01

Diarienummer
KS-2020/125

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

Detaljplan för Udden 8 m.fl. inom kommundelen Fullersta – beslut om granskning

Beslut

1. Detaljplan för Udden 8 m.fl. sänds ut på granskning.
2. Detaljplan för Udden 8 m.fl. antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Planområdet ligger centralt i Huddinge i nära anslutning till Huddinges pendeltågsstation. Inom planområdet planeras att uppföras ett nytt bostadshus med tio våningar. Nyttillskottet av bostäder förväntas bli cirka 54 lägenheter beroende på lägenhetsstorlek. Fullerstatorg, bestående av en torgdel och en park ingår i planområdet. Parken och torget ska rustas upp i samband med nybyggnationen.

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

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget är förenlig med gällande översiktsplan 2030 och stämmer även överens med förslag på reviderad översiktsplan 2050 som är antagen men överklagad. Planförslaget ligger inom centrala Huddinges primära förtätnings- och utbyggnadsområden.

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

Detaljplanen föreslås skickas ut på granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

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

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett ”strategiskt stadsutvecklingsläge” som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande

HUDDINGE KOMMUN



stadsmiljöer. På dessa platser finns det även ”potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet”.

Detaljplaneområdet ingår även i den kommunala *Utvecklingsplan för centrala Huddinge*, där kommunen tar ett samlat grepp om både pågående utveckling och framtida möjligheter för stadsdelen. Planområdet bedöms uppfylla alla fyra bärande strategier för utvecklingsplanen; Tätt och blandat, Plats för möten i attraktiva och trygga miljöer, Hälsosamt med grönskan inpå knuten, Tillgängligt och nära för ett enklare vardagsliv. Fullersta är utpekad som ett förtättningsområde enligt utvecklingsplanen.

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

Plansamråd har genomförts 11 april –9 maj 2023.

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

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 54 bostäder.

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

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 11 april till 9 maj 2023. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida. Kungörelse har införts i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter den 11 april 2023.

Planförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat samrådsmöte som hölls den 25 april. Vid samrådsmötet närvarande cirka 80 personer.

Yttranden har inkommit från 15 remissinstanser, 3 sakägare och 11 närboende. 2 remissinstanser har inte svarat och 2 remissinstanser har svarat att de inte har någon erinran.

Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat frågor om översvämningrisk, hälsa och säkerhet med avseende på buller. Från sakägare och närboende har synpunkterna främst handlat om planförslagets höjd och dess påverkan gällande dags- och solljus samt att kommunen saknar övergripande samordning gällande byggprojekt i närområdet.



Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse. Yttrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

Förändringar av planförslaget

Plankartan

- Plankartan har justerats med höjdsättningar för att säkerställa avrinning och räddningstjänstens framkomlighet vid kraftigt skyfall.
- Planområdet har justerats för att hantera planstridigheter i intilliggande detaljplaner.
- Ytterligare bestämmelser kring bebyggelsens utformning har tillkommit i syfte att säkra en god gestaltning.
- Plankartan har kompletteras med bestämmelse kopplat till skyfall.
- Plankartan har kompletterats med information om vilken version av plan- och bygglagen som används vid handläggningen av detaljplanen.
- Ändrat prickmark till: ”Marken får inte förses med byggnad”
- Bestämmelse gällande balkong har förtydligats.

Planbeskrivning

- Uppdateringar utifrån resultat från nya och uppdaterade utredningar samt ovanstående ändringar i plankartan.
- Lägenhetsfördelningen har ändrats för att hantera bullerproblematiken via lägenhetsplaceringar i stället för med tekniska lösningar. Detta innebär att planförslaget numera redovisar 54 lägenheter i stället för 52.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en fastighets-konsekvensbeskrivning.

I övrigt har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i såväl plankartan som planbeskrivningen.



Planområdet



Planområdets avgränsning markerat i grönt

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

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

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

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



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

Detaljplanen

Planförslaget medger ett punkthus i upp till 10 våningar med cirka 54 lägenheter. Exploatörens ambition är att skapa små yteffektiva lägenheter, i huvudsak 1,5 rok (rum och kök) men även 3–4 rok.

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

Utformning

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

Det nya bostadshuset utformas som ett fristående punkthus med tio våningar med ljus och varm kulör och regelbunden fönstersättning. Arkitektonisk variation och anpassning till närmiljö och omgivande skala åstadkoms med tillägg i form av balkonger och franska balkonger. Generellt gäller att större lägenheter har balkong och att mindre lägenheter har fransk balkong. På så vis återspeglas husets inre disposition tydligt i dess yttre gestaltning. Huset förankras i gatunivå med höga glaspartier och ett flertal entréer. De översta bostadsplanen med utsikt över järnvägen och bort mot Huddinge centrum har generösa, markerade fönsterpartier.



Gestaltningen utgör ett tydligt blickfång och kommer fungera som kännetecken för byggnaden.



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

Höghuset bygger vidare på platsens tradition att bygga högt och bidrar till det varierade taklandskapet och områdets varierande byggnadshöjder. Tillkommande byggnad har som funktion att markera platsen, i enlighet med hur det ursprungliga punkthuset som funktion att markera torget.

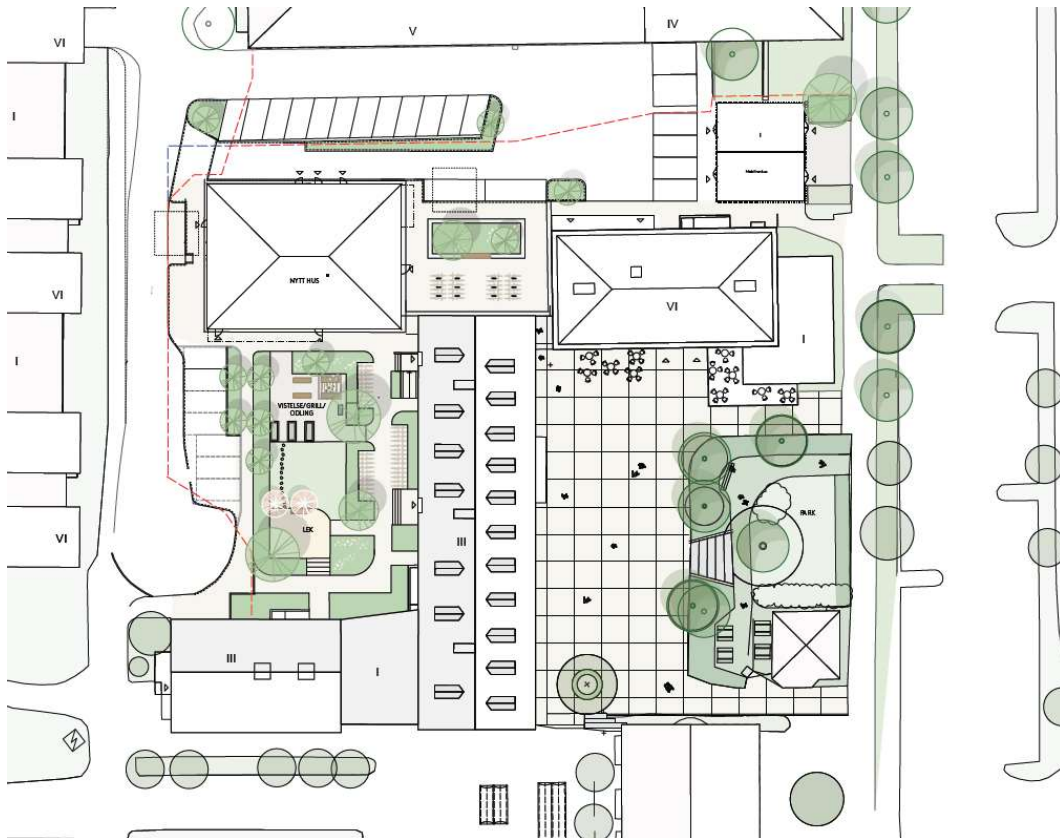


Nytt bostadshus och gård, gatuvy från väst



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

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



Situationsplan över föreslagen bebyggelse.

Trafik, parkering, mobility management

Parkeringsbehovet för befintlig och tillkommande bebyggelse är 39 parkeringsplatser. Parkeringen hanteras via 25 platser som kommer lösas utanför kvarteret. Östling Fastigheter tillhandahåller platserna via förhyrda platser. Övriga 14 parkeringsplatser kommer att anordnas på kvartersmark för Udden 8.

För planen tillämpas flexibla parkeringstal. Mobilitetsåtgärderna som presenteras i detaljplanen ligger i linje med Huddinge kommuns Mobility managementplan och omfattar den högsta nivån enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram. Det motsvarar en reduktion på 34%.



Utredningar

De utredningar som tagits fram för detaljplanen är följande:

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

Buller

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge med trafikbuller från Huddingevägen på ena sidan och järnvägsbuller från andra sidan.

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

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

Markföroreningar

Vid den geotekniska undersökningen gjordes en radonundersökning. Denna undersökning visade att markfyllningen på platsen har höga halter av radon och klassas som högradonmark. Det är därför viktigt att ta stor hänsyn till detta vid byggnationen vad gäller schaktning, hantering av schaktmassor och transporter av massor.

Dagvatten

Planområdet ingår i Fullerstaans avrinningsområde, som avrinner till sjön Trehörningen. Trehörningen har inte statusklassats, men bedöms ha problem med näringshalter och övergödning. Tyresån-Balingsholmsån är en vattenförekomst



direkt nedströms Trehörningen. Den har måttlig ekologisk status med hänvisning till framför allt övergödning. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås inom kvartersmark hanteras genom att anlägga nedsänkta växtbäddar. Utöver växtbäddarna kommer mobilitetshuset att förses med ett grönt tak, vilket bidrar till en del av fördröjningen och reningen.

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

Skyfall

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

Risk

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

Stadsbild och kulturmiljö

Detaljplanens genomförande får stor påverkan på stadsbilden. Den urbana karaktären förstärks och Fullersta får en ny hög byggnad med funktion att markera Fullersta torg. Den tydliga baksidan med sophuset och gatuparkeringarna vänds så att kvarteret får en till framsida.

Tillkommande höghus bygger vidare på platsens tradition att bygga högt och bidrar till det varierade taklandskapet och områdets varierande byggnadshöjder. Tillkommande byggnad får som funktion att markera platsen, i enlighet med hur det ursprungliga punkthuset hade som funktion att markera torget.

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

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

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



Sociala konsekvenser

Inom ramen för detaljplanearbetet har det också bedömts viktigt att ta fram en social konsekvensanalys. Syftet har varit att belysa de eventuella konsekvenser det tillkommande kvarteret kan ha för hur platsen i framtiden kan komma att upplevas av omgivningen och av de framtida boende i kvarteret. Även barnens perspektiv har varit en viktig del i analysen där planförslagets konsekvenser för barn och unga särskilt belyses. Utredningen visar att planförslaget bedöms förstärka platsen och bidra till bland annat ökad trygghet i området. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ligga i linje med en socialt hållbar utveckling, dock innebär detaljplanens genomförande en rivning av en lokalbyggnad där Barnkällan (daglig verksamhet och second hand-butik) och ideella föreningen, Föreningen för utvecklingsstörda barn (FUB) Huddinge delvis håller till idag. Den nya lokalytans innehåll är ännu inte fastställt men en samlingslokal som ersätter den befintliga är ambitionen för fastighetsägaren.

Solljus

Tillkommande bebyggelse bedöms medföra viss omgivningspåverkan avseende solljus för omgivande bebyggelse. En utredning gällande påverkan kring dagsljus/solljus för befintliga byggnader har tagits fram.

Generellt sett för intilliggande bebyggelse så ligger påverkan på dagsljus- och solljustillgången inom en rimlig nivå och vad som normalt kan förväntas vid ett förtätningsprojekt. Området ligger även inom centrala Huddinge och är utpekat inom både översiktsplanen och utvecklingsplan för centrala Huddinge som ett förtätningsområde vilket innebär att toleransnivån för omgivningspåverkan måste vara högre än i mindre tätbebyggda områden.

Miljöbedömning

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

Genomförande

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

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark. Detta innebär att kommunen har ett ansvar för uppförande, drift och underhåll av den allmänna platsen.

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



Exploatören ansvarar för anläggningar, byggnation och drift inom kvartersmark.

I samband med antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal med exploatören godkännas.

Detaljplanen kommer att vara ute på granskning 4 oktober – 1 november.

Förvaltningens övervägande

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

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

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

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

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

Trots närheten till Huddinge station bedöms planförslaget generera en ökning om drygt 54 fordon per dygn i trafikrörelser. Detta bidrar till ökade utsläpp av växthusgaser.

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

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

Planförslaget anses leda till positiva konsekvenser för barn och unga i och med att detaljplanen innebär en ökad blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar.

Projektets genomförande kommer att förbättra kvalitén på dagvattnet, minska mängden skyfallsvatten som rinner mot Huddinge pendeltågsstation.

Ekonomiska konsekvenser

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



Projektet bedöms således att bidra till ett positivt exploateringsnetto.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.2 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten