

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning



**Tillägg till detaljplaner för fastigheten
Kurvan 2**

Inom Kungens kurva

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, juli 2011

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en större handelsbyggnad på fastigheten genom en sammanslagning av den befintliga handelsbyggrätten på 20 000 kvm BTA som idag är uppdelad på två handelsbyggrätter om 8 000 kvm BTA och 12 000 kvm BTA. Planen möjliggör också att byggnaden kan byggas samman med befintlig byggnad. Byggrätterna för kontor, industri och utställningslokaler kvarstår oförändrade. Sammantaget så påverkas inte den totala byggrätten.

Detaljplanen ska även säkerställa att syftet i den fördjupade översiktsplanen som för tillfället tas fram för Kungens kurva uppfylls.

Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

Här beskrivs de bedömningar som gjorts om planens förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. MB. (Jmf. 5 § -förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden m.m. samt).

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det finns i dag miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kurvan 2 som ligger mitt i handelsområdet Kungens kurva i den regionala stadskärnan Kungens kurva - Skärholmen. Fastigheten ligger öster om Dialoggatan, söder om Ikea, norr om det centralt belägna dagvattenstråket och väster om Icas parkering.

Planområdet omfattar ca 7,9 hektar som idag ägs av Ikano Retail Centres. I fastighetens södra del finns ett större område där Stockholm vatten AB har både ledningsrätt och servitut för öppen dagvattenhantering och för vattenledningar.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Regional utvecklingsplan 2010 (RUF 2010) för Stockholmsregionen pekar ut området Kungens kurva tillsammans med Skärholmen i Stockholm stad som en av de 8 Regionala stadskärnorna.

RUF 20101 säger att ”En utveckling bör främjas som innebär satsningar på innovativa och täta miljöer i den centrala regionkärnan. De yttre regionala stadskärnorna bör stimuleras i sin stadsutveckling och komplettera den centrala regionkärnan. Den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet ska värnas och marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel. Ambitionen bör vara att skapa upplevelserika, täta och varierade miljöer utifrån stadskärnornas respektive profiler. Särskilt bör aktörerna satsa på att attrahera kontaktintensiva verksamheter med hög specialiseringsgrad eller stort regionalt upptagningsområde till stadskärnorna. Torg, parker, vatten, grönområden och mötesplatser är viktiga för kärnornas attraktivitet, liksom möjligheten att på ett tryggt sätt ta sig fram till fots och per cykel.”

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas markanvändningen för planområdet som Handel/kommersiell service. Inriktningen för Kungens kurva är i översiktsplanen att det inte ska planeras för ytterligare handel utöver det utpekade handelsområdet och att det inte ska tillkomma ytterligare livsmedelshandel inom handelsområdet.

Arbetet med en ny översiktsplan för Huddinge kommun har påbörjats.

Befintliga detaljplaner

Området är idag planlagt med två detaljplaner. ”Del av Kurvan 2 mfl”, egenakt 1-C-49, laga kraftvunnen 2001-02-19 samt detaljplan ”Kungens kurva XVIII del A och B”, egenakt 1-C-41, laga kraftvunnen 1997-02-22.

Planen 1-C-49 medger Handel (ej livsmedel) och utställningslokaler i högst 8 000 kvm bruttoarea (BTA) och kontor, industri i högst 25 000 kvm BTA på den västra delen av planområdet. På den östra delen av planområdet medges Handel (ej livsmedel) och utställningslokaler i högst 12 000 kvm BTA och Kontor, lager och utställningslokaler i högst 40 000 kvm BTA. Utöver den maximala bruttoarean får parkering i garage eller däck medges.

Mellan den östra och den västra delen går en ledningsrätt och även den södra delen av detaljplaneområdet begränsas av olika ledningsrätter. På två ställen på fastigheten är områden utpekade där vegetationen ska bevaras och det finns även ett skydd för två enskilda träd.

Detaljplanen vann laga kraft den 19 februari 2001 och har en pågående genomförandetid till den 19 februari 2016.

Detaljplanen ”Kungens kurva XVIII Del A och B”, egenakt 1-C-41, medger för planområdet Handel och utställningslokaler med en bruttoarea av 5 500 kvm BTA ovan mark. Utöver detta får parkering i däck eller garage byggas. Öster om handelsrätten finns ett område för parkering och en sparad ekdunge. Mellan byggrätten och intilliggande detaljplan, 1-C-49, finns en remsa om 7 meter som inte får bebyggas.

Detaljplanen vann laga kraft den 22 februari 1997 och har en pågående genomförandetid till den 22 februari 2012.

Planuppdrag för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 26 augusti 2010 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att, genom enkelt planförfarande och på sökandens bekostnad, upprätta detaljplan för fastigheten Kurvan 2.

Förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 4 kap. 9§ PBL. Därmed bedöms planläggningen uppfylla kriterierna för enkelt planförfarande enligt 5 kap. 28 § plan- och bygglagen.

Kommunala beslut i övrigt

Fastigheten Kurvan 2 ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva som är under framtagande och beräknas antas hösten 2011. Arbetet med FÖP:en syftar till att klarlägga områdets fortsatta utveckling och vilka konsekvenser utvecklingen medför. Planeringsarbetet befinner sig för närvarande i ett samrådsskede.

Fastigheten Kurvan 2 ingår också i ett planprogram som pågår för fastigheterna runt omkring Dialoggatan. Kommunfullmäktige beslutade i februari 2009 att godkänna projektplan för åren 2009-2011 där planprogrammet fanns med. Programmet har ännu inte varit på samråd.

Framtagandet av en ny detaljplan som ger möjlighet till en samlad handelsbyggrätt m.m. överensstämmer med det pågående arbetet med FÖP:en och planprogrammet och den nya byggnaden kommer att kunna inordnas i den föreslagna framtida strukturen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

På fastigheten Kurvan 2 är den befintliga vegetationen begränsad. 4 ytor där vegetationen ska bevaras är avgränsade i de två detaljplanerna. De består av ekdungar som är karaktäristiska för det Södertörnslandskap som

ursprungligen fanns i Kungens kurva. Idag är två av dessa ekdungar större än vad som är bevarat i detaljplanen. På den nordliga av dem finns även två enskilda objekt utpekade som bevaransvärda. I den sydligaste av de bevarade vegetationsområdena har ett intrång gjorts för en parkeringsyta.

Dessa ekdungar bör finnas med som en kvalitet vid planeringen av byggnaderna och bli en integrerad del av verksamheten. Idag har de lämnats orörda men de behöver en viss skötsel och gallring av sly och de kan användas varsamt för verksamheten inom planområdet.

Inom planområdets södra del finns vegetationen sparad på de ytor som inte får bebyggas på grund av ledningsrätten. Dessa ligger i ett gynnsamt söderläge och vegetationen kan med fördel nyttjas för utevistelse då fastigheten är helt utbyggd.

I den södra fastighetsgränsen går ett öppet dagvattendike som renar vattnet som kommer främst från Långsjön. Dagvattendiket och den dagvattendamm som det mynnar ut i, kan efter en viss upprustning ge karaktär och kvaliteter till planområdet.

I övrigt består planområdet av en grusad yta som tidvis används för parkering i väster och ett asfalterat parkeringsområde i öster.

Det finns ett behov av att få in mer växtlighet inom planområdet dels på den befintliga parkeringen, utmed fasader och gångstråk men även på den del av fastigheten som inte kommer att bebyggas i den första etappen. I den underliggande detaljplanen anges en planbestämmelse om att fastigheten skall planteras till en täthet motsvarande ett träd per 10 parkeringsplatser oberoende av om parkeringen förläggs på mark eller däck. Denna planbestämmelse utgår i och med tilläggsbestämmelserna men utformningen av marken med vegetation ska regleras i exploateringsavtalet.



Befintlig vegetation idag.

Geotekniska förhållanden

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvarteretsmarken huvudsakligen av Berg (berg i dagen eller berg på ringa djup) och fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän). På en liten del av parkeringen mot Icas fastighet består marken av organisk jord (ytlager av torv, dy gyttja; i allmänhet med större mäktighet än 0,5 m).

Detta innebär att inga specifika geologiska hänsyn behöver tas vid byggnationen.

Stora delar av planområdet är lågriskområde för radon medan de högre partierna betecknas som ett normalriskområde.

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Bebyggelse

I den östra delen av fastigheten finns en byggnad som idag inrymmer en Elgigantenbutik men i övrigt är fastigheten obebyggd. Tidigare har där funnits en lager- och kontorsbyggnad men den revs 2008. Fastigheten består idag i väster av en stor grusad plan som tidvis används för parkering. I väster finns Elgigantenhuset med markparkering framför. Se karta s 1.

Den gällande detaljplanen anger kontor, industri, lager, utställningslokaler och handel. Byggnader får uppföras till en höjd av 47 meter över nollplanet. Utöver byggnadshöjden får skyltar och dylikt anordnas. Tillägsbestämmelserna medger att teknikutrymmen får byggas utöver den högsta tillåtna byggnadshöjden.

Gestaltning

Gestaltningen ska följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktplanen för Kungens kurva. I riktlinjerna står att området ska utvecklas till att bestå av en rad storkvarter med fasader mot gatorna medan parkeringen flyttar bakom fasaderna eller in i själva byggnaden. Fokus ska flyttas till fasaderna istället för som idag på parkeringen. Mindre entréer ligger huvudsakligen inne i kvarteren och riktar sig mot parkeringen men kompletteras med entréer ut mot gatan som öppnar upp byggnaderna för förbipasserande.

I Kungens kurvas centrala delar utmed Dialoggatan och den föreslagna förlängningen av Tangentvägen kan området få en högre och tätare bebyggelse. Idag är fasaderna slutna och har få ingångar vilket ger ett område med många baksidor. Den föreslagna gatustrukturen ger istället fastigheterna nya möjligheter till framsidor och inbjuder samtidigt besökare till att röra sig till fots i området något som ställer högre krav på en öppen arkitektur som lockar besökarna.

Arkitekturen och utformningen av Kungens kurva ska inbjuda till att besökare vill röra sig till fots och därmed stanna kvar längre inom området.

Mellan kvarteren ska det finnas tydliga kopplingar som gör det lätt för besökarna att orientera och rör sig mellan kvarteren till fots, med cykel och med bil. Gränsen mellan det offentliga rummet och det privata rummet behöver bli tydligare så att det inte råder någon tvekan för besökarna var man kan röra sig och vart stråket leder.

Inom varje storkvarter bör det finnas en mötesplats. Denna kan vara en allmän plats eller en kommersiell plats men tanken är att det ska finnas en träffpunkt för besökarna. Mötesplatserna ska gärna vara något utöver själva shoppandet och bidrar till att göra området mer levande.

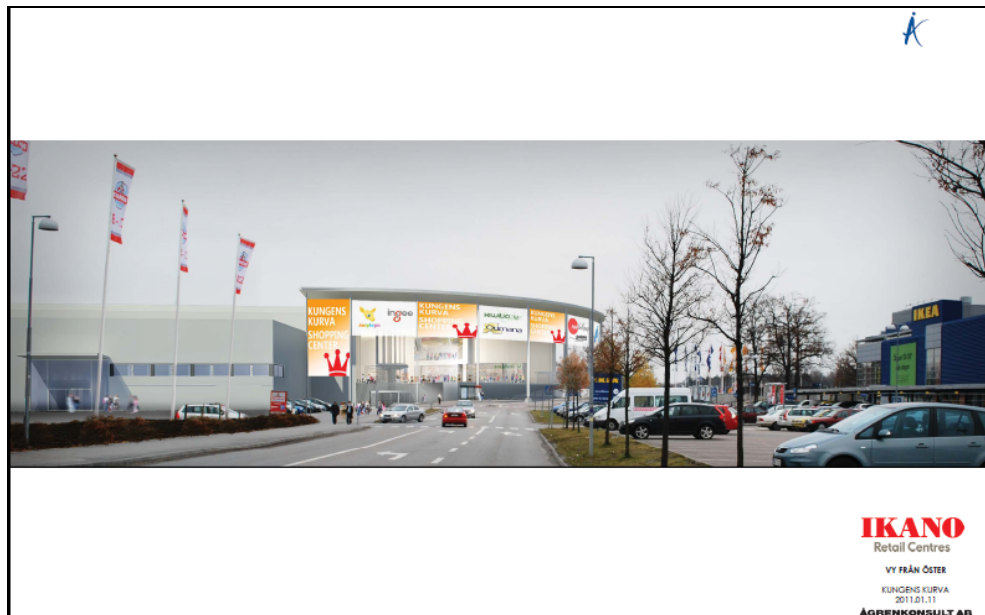


Illustration över utbyggnaden. Vy västerut.



Illustration över utbyggnaden. Vy österut.

Skyltning

Skyltningen ska följa Huddinge kommuns skyltprogram som finns framtaget för Kungens kurva.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelbana, som är en del av det regionala cykelstråket, finns utmed Dialoggatan och förbinder Skärholmen med Kungens kurva, vidare bort mot Vårby gård och Masmo. Ytterligare ett regionalt cykelstråk i väst-östlig riktning passerar planområdet i dess sydligaste del. Det övergripande gång- och cykelvägnätet till Kungens kurva är relativt väl utbyggt men saknar ändå enskilt viktiga trafikseparerade länkar. Inom området är gång- och cykelvägnätet av mindre god standard, huvuddelen av nätet är lokaliserat på kvartersmark över vilken kommunen inte har rådighet.

Inom detaljplanen mellan den befintliga byggnaden och parkeringen bör det tillkomma ett stråk för gång- och cykeltrafikanter som förbinder Modulvägen med Tangentvägen.

På grund av de förändringar som sker på fastigheten Kurvan 2 diskuteras även en gångväg tillkomma utmed fastighetens norra gräns. Denna gångväg ligger dock inom en annan detaljplan.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva har förbättrad framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter till/ från och inom Kungens kurva, men även förbättrad kollektivtrafik, betydelse för en hållbar utveckling av området. Förbättringarna avser inte bara framkomligheten utan gång- och cykelvägar ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Förutsättningar ska skapas för gångtrafikanter att på ett trivsamt sätt kunna röra sig framför butiksentréer, runt om byggnaderna och mellan fastigheterna. Entréerna ska sammanbindas genom entrévägar vilket möjliggör ett så tillgängligt nät för gående att de med enkelhet kan parkera bilen vid en fastighet och till fots besöka olika anläggningar.

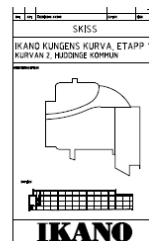
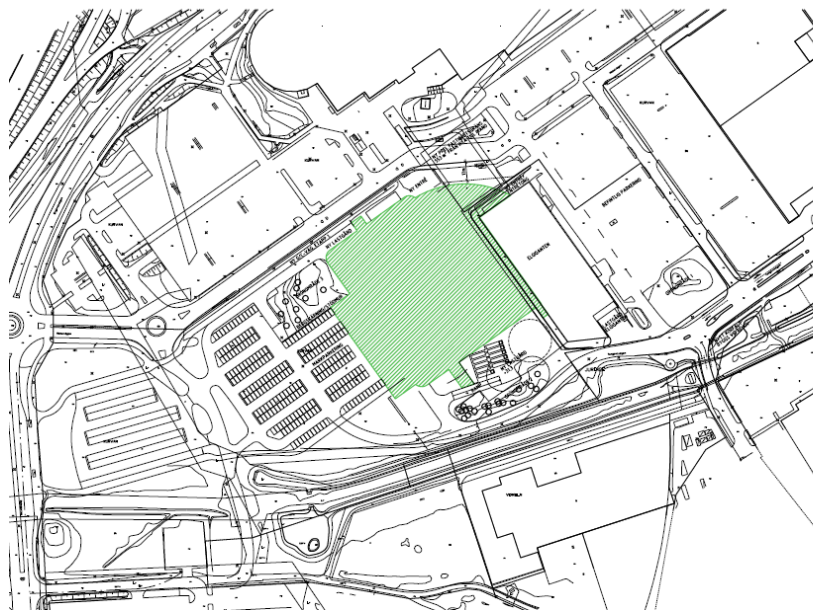


Illustration över utbyggnaden av Kurvan 2.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen i Kungens kurva består av sex busslinjer vilka matar till tunnelbanan i Skärholmen och Fruängen samt har direkta förbindelser till bl.a. Tumba, Flemingsberg och Huddinge. Fem linjer sammanbinder Kungens kurva med närmaste tunnelbanestation i Skärholmen centrum med tät trafikering.

Närmaste hållplatslägen finns på Dialoggatan i anslutning till planområdet och på Modulvägen vid den tänkta entrén i nordöst. Enligt SL:s riktvärden ska gångavståndet mellan hållplats och nyetablerade arbetsområden med hög arbetsplatstäthet, vara högst 500 meter och 700 meter för avståndet till områden med låg arbetsplatstäthet. Hela planområdet ligger inom 500 meter från närmaste hållplats.

Pågående planering av Spårväg Syd

För tillfället pågår ett tidigt samråd för en planerad ny spårvägslinje kallad Spårväg syd som ska trafikera sträckan mellan Älvsjö och Flemingsberg via Skärholmen och Kungens kurva. En spårbunden kollektivtrafikförbindelse ser Huddinge kommun som väldigt viktig för områdets utveckling då den skulle betydligt förbättra möjligheterna att ta sig till området kollektivt. Sträckningen är ännu inte beslutad men de olika alternativen i det tidiga samrådet visar på en dragning i Dialoggatan. Den fördjupade översiktsplanen föreslår ett hållplatsläge på Dialoggatan i höjd med planområdets sydvästra hörn.

Angöring, in- och utfarter

In och utfart till anläggningen ska ske via Modulvägen och Tangentvägen, samt vid befintlig infart från Dialoggatan. I övrigt råder utfartsförbud mot Dialoggatan. Särskild hänsyn ska tas till korsande gång- och cykeltrafik vid utformning av in- och utfarter. Varumottagning ska ges utrymme på den egna fastigheten och är i programskedet ej helt klarlagt.

Parkering

Bilparkering ska anordnas på kvartersmark och uppfylla den kommunala parkeringsnorm som är aktuell vid genomförandet. Minst 1 % av parkeringsplatserna ska vara reserverade för handikapparkering. Enligt den fördjupade översiktsplanens riktlinjer ska parkering ske under byggnader eller inne i kvarteret bakom fasaderna som ska flyttas ut mot gatan. Ett mindre antal parkeringsplatser kan anläggas framför byggnaderna för en snabb shopping.

Utformningen av parkeringsytorna ska ske enligt gällande program för utformningen av Kungens kurva.

Cykelparkering ska anordnas inom fastigheten i tillräcklig omfattning med hänsyn till nyttjande och framtida behov och ska vara lättillgängliga, stöldsäkra, väderskyddade, väl dimensionerade och framför allt ligga i nära anslutning till entréer.

Varumottagning

Varumottagningen ska i möjligaste mån ske dold för förbipasserande för att undvika att skapa baksidor på fastigheten. Varustransporter och inlastning bör ske från det övergripande gatunätet eller med anslutning till det övergripande gatunätet. Fastigheternas varumottagning ska tydligt separeras från dess entréer. Fastigheters utfarter mot det allmänna gatunätet ska tydliggöras samt ske över s.k. genomgående upphöjd gång- och cykelbana om sådan passerar utfarten.

Biltrafik i anslutning till planområdet

Planområdet ligger i anslutning till Dialoggatan och Tangentvägen som tillhör det kommunala vägnätet och nås med bil via Tangentvägen och Modulvägen, som ligger på kvartersmark.

Dialoggatan

Vägområdet för Dialoggatan har idag gång- och cykelbana på ena sidan, två körfält i vardera riktningen, mittrefug och förgårdsmark. Dialoggatan utgör tillsammans med Smistavägen och den nya infartsgatan området stomme för resor i nordsydlig riktning enligt den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva. Gatan ska vara ett huvudstråk både för bilar, kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik och kommer att ligga i centrum för mycket av området utveckling.

Den föreslagna Dialoggatan medger utrymme för Spårväg Syd att gå inom vägområdet med en framtida centralt belägen hållplats i höjd med Heron City. Kring hållplatsen ges förutsättningar för möten och folkliv. Den planerade spårvägsbron kommer även att rymma en intilliggande gång- och cykelförbindelse vilken skapar ytterligare ett kommunikationsstråk mellan Skärholmen och Kungens kurva.

Utvecklandet av Dialoggatan kan innebära att intrång och därmed upphävande av delar av detaljplanen kommer att behövas. Storleken på intrånget är beroende av spårväg syds placering i förhållande till Dialoggatan vilket behöver utredas vidare tillsammans med SL.

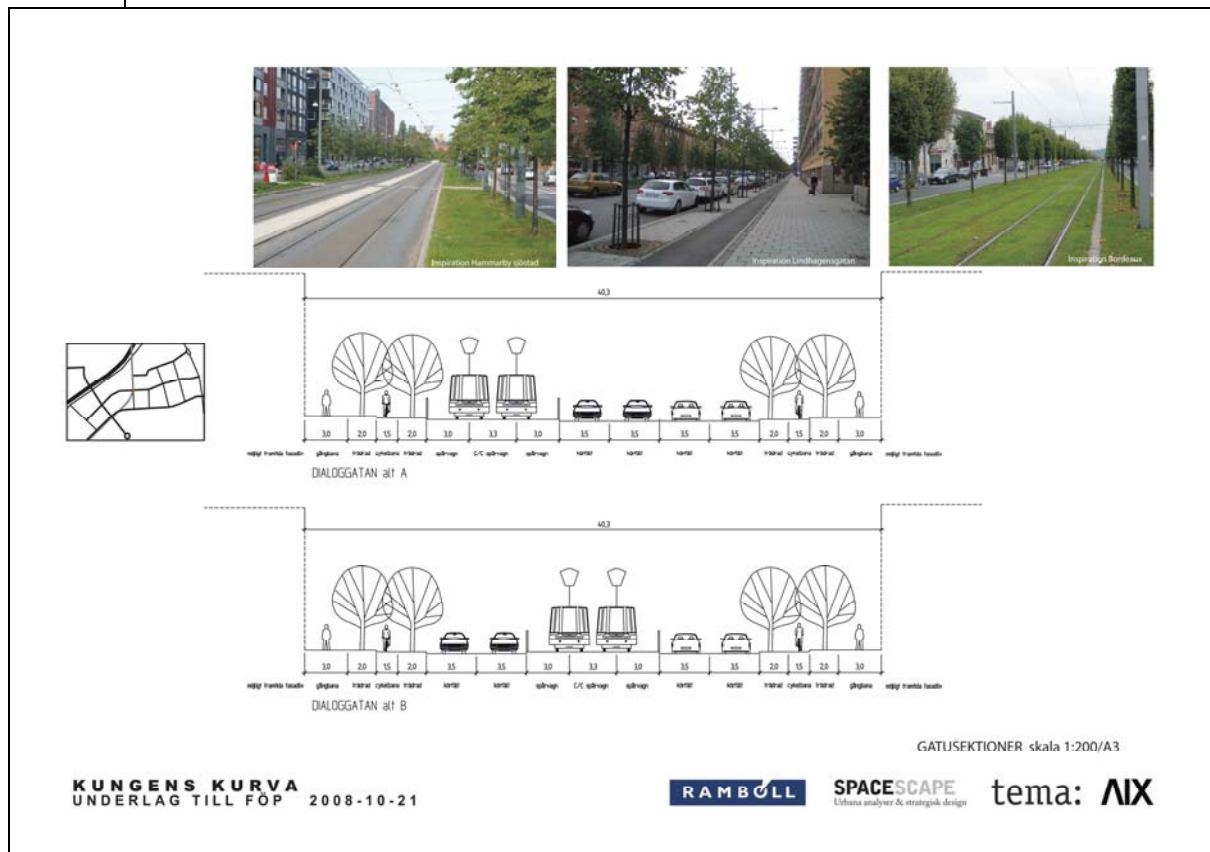


Illustration hämtad från samrådshandlingen till Fördjupad översiktsplan för Kungens kurva.

Tangentvägen

Tangentvägen tillhör kommunens lokaltrafiknät. Vägområdet har varierande bredd men för den öst-västrliga delen av Tangentvägen i närmast anslutning till planområdet, ingår gång- och cykelbana på en sida, två körfält i vardera riktningen, mittrefug och förgårdsmark.

I den fördjupade översiktsplanen föreslås Tangentvägen förlängas och bindas samman med Dialoggatan och bli en tydlig östvästlig förbindelse för bil- och kollektivtrafik. Utmed gatan föreslås gång- och cykelförbindelser på båda sidor och trädplanteringar som tillsammans med det befintliga dagvattenstråket skapar kvaliteter för gångtrafikanter och cyklister. Vägens geografiska läge medför en tydlighet och en orienterbarhet vilket bidrar till en förbättrad framkomlighet för områdets interna trafik

Där Tangentvägen föreslås ansluta till Dialoggatan och intill den framtida spårväghållplatsen bildas en mötesplats för området där trafikanter kan byta mellan olika kollektivtrafikslag.

Dragningen av Tangentvägen kan innebära att intrång och därmed upphävande av delar av detaljplanen kommer att behövas.

Störningar och risker

Buller

Planområdet påverkas av bullret från biltrafiken på E4/E20 där ca 100 000 fordon passerar per dygn. Stora delar av planområdet har uppmätta bullernivåer på 61-65 dB (A) ekvivalent dygnsnivå enligt översiktlig bullerkartläggning. Området där handelsbyggrätten föreslås ligga kommer har uppmätta bullernivåer på 56-60 dB (A) ekvivalent dygnsnivå.

Enligt planbestämmelse får ekvivalent bullernivå inomhus från trafiken inte överskrida 40 dB (A) och utomhus på vistelseytor ej överskrida 65 dB (A).

Föreslagen bebyggelse innebär att de flesta vistelseytorna kommer att vara inomhus med undantag för entréer och parkering.

Luftföroreningar

På grund av planområdets närhet till E4/E20 är halterna för framförallt partiklar- PM10 och kvävedioxid höga i området. Längs väg E4/E20 går det idag cirka 100 000 fordon per dygn. Generellt kan man säga att ett område ca 100 meter från vägen berörs av partikelhalterna, med ett trafikflöde på 100 000 fordon.

De övergripande beräkningar som Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort, visar att miljö kvalitetsnormen för PM10 (dygnsmedelvärdet 50 µg/m³) överskrids ungefär 10 - 20 meter från väg E4/E20. Längre ut från väg E4/E20 och längs de mer trafikerade vägarna i området ligger PM10 värdet på 39 - 50 µg/m³ (för det 36:e värsta dygnet år 2005). Kvävedioxidhalterna i området ligger på 48-60 µg/m³ ungefär 10-20 meter från vägen, vilket är nära gränsvärdet som är 60 µg/m³. Längre ut från E4/20 ligger kvävedioxidhalterna på 36-48 µg/m³, enligt mätningar från 2006.

Med hänsyn till luftgenomströmningen kan bebyggelsen med fördel ha en tät fasad mot väg E4/E20 för att minska spridningen av luftföroreningar från vägen. Ventilation ska vara sluten och tilluft ska tas så högt och långt från E4/20 som möjligt. Däremot kan en för tät och hög bebyggelsestruktur utan släpp inne i området vara mindre fördelaktig för luftgenomströmningen. Trädplanteringar bör ske där människor uppehåller sig då lövverken kan filtrera stoftpartiklar i luften och träden förbrukar koldioxid.

Detaljplanen förväntas inte försämra luftkvaliteten för planområdet då luftpartiklarna är en påverkan från väg E4/E20.

Farligt gods

Planområdet ligger delvis inom 150 meter från E4/E20 som är rekommenderade vägar för transporter med farligt gods. Detta innebär att risksituationen ska bedömas vid exploatering enligt Länsstyrelsen. För personintensiva verksamheter rekommenderas att de inte bör lokaliseras närmare än 75 meter från en transportled för farligt gods om de kommer att inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.

Avståndet till den föreslagna handelsbyggnaden som är den som planeras uppföras i detaljplanens första etapp är 200 meter från vägkanten på den föreslagna vägbreddningen som sker i samband med byggnationen av Förbifart Stockholm.

Räddningstjänst

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet har flera utbyggda vattenledningar. Den stora vattenledningen som går i öst-västlig riktning över den södra delen av fastigheten får inte påverkas och är skyddad med ledningsrätt. Det kan bli aktuellt med ledningsomläggning av de mindre ledningarna.

Byggnaderna bedöms kunna anslutas med självfallsledningar.

Enligt en planbestämmelse får inte grundvattensänkande åtgärder genomföras som påverkar Stockholm Vattens huvudvattenledning.

Dagvatten

Nuvarande dagvattenhantering inom Kungens kurva består av ett ledningsnät och öppna diken. Vattnet samlas upp i två större diken som går genom området. Dikena mynnar i två stora ledningar som transporterar vattnet till recipienten Mälaren. Dagvattnet från Kungens kurvaområdet innehåller bland annat fosfor, kväve, partiklar, oljor och PAH:er som påverkar vattnets kvalitet.

Huddinges lokala miljömål anger att dagvattenhantering ska ske så att den naturliga hydrologin upprätthålls och ekosystemet bevaras. Dagvatten ska endast innehålla ämnen som är långsiktigt hållbara. Dagvattnet ska tas

omhand så att påverkan på grund- och ytvatten minimeras. Dessa mål anges även i Huddinge kommuns dagvattenstrategi (2000).

Det finns miljö kvalitetsnormer som innebär att statusen inte får försämras i någon vattenförekomst. I Huddinge kommun är Mälaren en av de sjöar som berörs. Den östligaste delen av Mälaren uppnår i nuläget god ekologisk status, men ej god kemisk status enligt miljö kvalitetsnormerna. Dessa ska bland annat beaktas vid fysisk planering. I Kungens kurvaområdet är det viktigt att arbeta med åtgärder som minskar mängden föroreningar via dagvatten.

För att minska föroreningsmängder och hålla upp grundvattennivån bör dagvattnet avledas i så liten utsträckning som möjligt, utan istället infiltreras i marken. Dock är det generellt svårt med infiltration av dagvatten i området och vissa fastigheter bör istället rena och fördröja dagvattnet i avsättningsmagasin, öppna dagvattendammar eller diken. Det är viktigt att man undviker att blanda dagvatten som innehåller höga halter av föroreningar, från t.ex. starkt trafikerade ytor, med dagvatten som innehåller låga eller måttligt låga halter av föroreningar, tex, takdagvatten. Där det är svårt att infiltrera dagvatten eller ytor för omhändertagande av dagvatten saknas kan istället byggnader förses med gröna tak, sedumtak.

Dagvattenflödet från området bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällena och att tillskott av föroreningar minimeras. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras.

I planområdet finns en dagvattenanläggning med öppna dammar som ska vara kvar.

De befintliga detaljplanerna har följande bestämmelse:

I anslutning till stora parkerings- och trafikytor ska slam- och oljeavskiljare anläggas.

Energi

Södertörns fjärrvärme AB har ledningar på norra delen av fastigheten i Modulvägen. Det finns en anslutning till den befintliga byggnaden, Elgigantenhuset som eventuellt kan påverkas av en ihopbyggnad av det nya huset med det befintliga.

Huddinge kommuns Klimat – och energiplanen, *antagen 30 juni 2010* säger ”På icke kommunalägd mark ska kommunen via exploateringsavtalet verka för att exploatören anlägger hus som förbrukar så lite energi som möjligt där lågenergihus är minimikravet. Om värmekälla behövs ska kommunen verka för att exploatören väljer fjärrvärme eller annan förnyelsebar energi som värmekälla”. Definitionen av lågenergihus är framtagen inom Energimyndighetens program för passivhus och lågenergihus, som 30 % under Boverkets byggregler.

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB har jordförlagda ledningar inom planområdet. Detta innebär att det inte finns några elektromagnetiska fält att ta hänsyn till.

En detaljplanebestämmelse medger att eventuella elnätsstationer uppföras inom kvartersmark för fastighetens behov. Placeringen ska ske i samråd mellan byggherren, kommunen och Vattenfall.

Avfallshantering

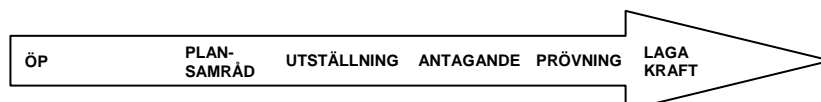
Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt förfarande.



Tidplan

- | | |
|--|--------------------------|
| • Info om plansamråd i SBN | 20 januari 2011 |
| • Tecknande av plankostnadsavtal | februari |
| • Plansamråd | 22 februari-21 mars 2011 |
| • Utställning | maj-juni 2011 |
| • Godkännande av exploateringsavtal i KS | maj 2011 |
| • Godkännande av exploateringsavtal i KF | juni 2011 |
| • Antagande i samhällsbyggnadsnämnden | 25 augusti 2011 |
| • Laga kraft*, tidigast | 3e kvartalet 2011 |
| • Uppförande av bebyggelse | 2011-2013 |

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter ca 4 veckor efter antagandebeslutet.)

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 7 år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandetidens längd motiveras av att detaljplanen ligger i ett område som genomgår snabba förändringar där en lång genomförandetid kan bli hindrande.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/anläggningar på kvartersmark/u-områden.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Teliasonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

Avtal

I samband med planläggningen har ett exploateringsavtal träffats mellan kommunen och Ikano Retail Centres som reglerar frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Exploateringsavtalet antogs av Huddinge kommuns kommunfullmäktige den 20 juni 2011.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsreglering

En fastighetsreglering kan komma att ske mellan fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5. Den diskuterade regleringen innebär att mark tillförs Kurvan 2 i det nordöstra hörnet för att skapa en entré till byggnaden. Befintlig detaljplan behöver inte ändras för att medge detta.

Ledningsrätt och servitut

Områden för allmänna va-ledningar, u-områden finns inom planområdet och är reglerat i underliggande planer och med ledningsrätt.

Servitut finns inom planområdet för dagvattenhantering.

Ekonomiska frågor

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Planavgift debiteras med 50% av samhällsbyggnadsnämndens taxa för verksamheten. Anledningen till den reducerade kostnaden är att exploitören redan betalat planavgift för den underliggande detaljplanen som tilläggbestämmelserna är kopplade till. Av den summan som ska betalas debiteras hälften av kostnaden 4 veckor efter antagandebeslutet och resterande i samband med bygglov.

Kommunaltekniska konsekvenser

Upprättandet av detaljplanen för Kurvan 2 kommer för kommunen inte innebära några kostnader för om- eller tillbyggnad av allmän platsmark. Kommunen förväntas inte få några anläggningskostnader eller ökade driftkostnader inom planområdet.

Kostnader för att genomföra detaljplanen

Det ekonomiska ansvaret för projektering, utbyggnad och anläggande inom kvartersmark ligger på byggherren, Ikano Retail Centres. I detta ingår även taxa för bygglov, byggnämnan samt lantmäteriförrättningar. Byggherren bekostar flyttning eller eventuellt annan åtgärd för befintliga allmänna ledningar/diken inom kvartersmark som krävs för genomförande av detaljplanen och byggnationen.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Ev åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Johanna T Wadhstorp, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är Sara Andersson, mark- och exploateringsavdelningen; Alexandra Mattsson, gatu- och trafikavdelningen; Britt Inger Sjökvist, miljöplanering. Benny Sundesson, Stockholm Vatten AB.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Johanna T Wadhstorp

Planarkitekt