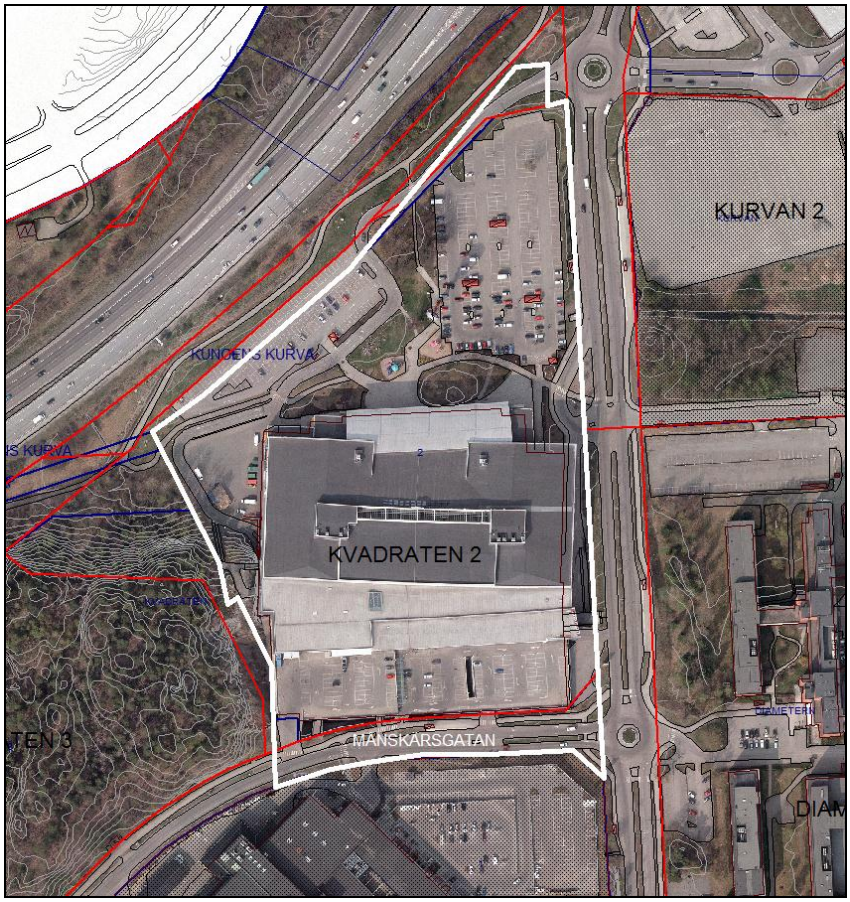
HUDDINGE KOMMUN

MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

SBN 2012/84

Planbeskrivning– antagandehandling



Detaljplan för
Kvadraten 2

Kungens kurva

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2012

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning **3**

Sammanfattning **5**
Planens syfte och huvuddrag 5
Behov av miljöbedömning 5
Genomförande 5

DETALJPLAN **6**

Planens syfte och huvuddrag **6**

Plandata **6**
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden 6

Tidigare ställningstaganden **7**
Regionplan 7
Översiktsplan 8
Detaljplanen 8
Planuppdrag och samråd för detaljplanen 8
Granskning 9
Kommunala planer i övrigt 9

Planens förenlighet med miljöbalken **10**
Behovsbedömning 10
Planen 10
Platsen 11
Påverkan 11
Sammanfattning och motiverat ställningstagande 11

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser **11**
Natur 11
Mark och vegetation 11
Naturvärden 12
Geologiska förhållanden 12
Hydrologiska förhållanden 12
Miljökvalitetsnormer för vatten 12
Bebyggelse 12
Stadsbild och bebyggelse 12
Gestaltning 14
Gator och trafik 15
Gång- och cykeltrafik 15
Kollektivtrafik 16
Parkering, varumottagning, utfarter 16
Biltrafik i anslutning till planområdet 17
Störningar och risker 18
Luft 18
Buller 19
Farligt gods 20
Skyddskärmtak över befintlig parkering 20
Teknisk försörjning 22
Vattenförsörjning, spillvatten 22
Dagvatten 22
Elförsörjning 23
Energiförsörjning 23
Avfallshantering 23

GENOMFÖRANDE 24

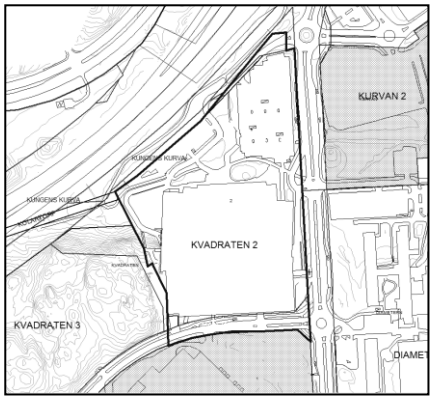
Organisatoriska frågor 24
Planförfarande 24
Genomförandetid 24
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap 25
Avtal 25

Fastighetsrättsliga frågor 25
Fastighetsreglering 25
Ledningsrätt och servitut 26

Ekonomiska frågor 26
Bygglovavgift 26
Planavgift 26
Kommunalekonomiska konsekvenser 26
Kostnader för att genomföra detaljplanen 27

Administrativa frågor 27

Sammanfattning



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att permanenta den användning av byggnaden Heron city som utvecklats med åren. Detaljplanen får mer flexibla planbestämmelser vilket medför att den befintliga verksamheten kan ses som mer långsiktig. Vidare ska detaljplanen innebära att fastigheten kan hantera den påverkan som Förbifart Stockholm får på den yttre miljön på Kvadraten 2. I övrigt kommer planens följder främst medge förändringar i befintlig byggnad.

I samband med detaljplanen reserveras utrymmen för att i framtiden kunna bygga ut Dialoggatan och Månskärsvägen enligt de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva. Detaljplanen ska även säkerställa att syftet i den pågående fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva, uppfylls.

Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts i detaljplanen som ligger till grund för bedömningen att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan och således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Genomförande

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft i början av 2013 vilket innebär att ett bygglov enligt den nya detaljplanen kan påbörjas under 2013. Ett genomförande av denna detaljplan innebär markregleringar mellan fastighetsägaren och Huddinge kommun samt ett nytt bygglov för befintliga verksamheter. Eventuella nya infarter till fastigheten och byggande av skärmtak är beroende av byggnationen av Förbifart Stockholm.

I samband med planläggningen kommer mark- och exploateringsavtal träffas mellan kommunen och Heron Kungens kurva AB för att reglera frågor om markregleringar, ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Sådant avtal avses upprättas under planarbetes gång och behandlas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan antagande av planförslaget.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att permanenta den användning av byggnaden Heron city som utvecklats med åren. Detaljplanen får mer flexibla planbestämmelser vilket medför att den befintliga verksamheten kan ses som mer långsiktig. Vidare ska detaljplanen ge att fastigheten kan hantera den påverkan som Förbifart Stockholm får på den yttre miljön på Kvadraten 2. I övrigt kommer planens följder främst innebära förändringar i befintlig byggnad.

På fastigheten finns idag ett antal tillfälliga bygglov som medger handel i en vidare bemärkelse än vad detaljplanen anger. De tillfälliga bygglov med kortast tid kvar, går ut år 2014. Då verksamheterna är av en mer permanent karaktär och stämmer överens med inriktningen i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva så tas en ny detaljplan fram som permanentar den befintliga användningen av lokalerna, efter fastighetsägarens önskemål.

I samband med detaljplanen planläggs utrymmen som allmän platsmark/lokalgata för att i framtiden kunna bygga ut Dialoggatan och Månskärsvägen enligt de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva. Mark reserveras även i fastighetens norra del för att kunna anlägga ett regionalt cykelstråk.

Under arbetets gång har en ny parkeringsbyggnad, eventuellt med mer handel, diskuterats på den befintliga markparkeringen. Detaljplanen har dock gått vidare med att fokusera på att permanenta befintliga tillfälliga bygglov samt reglera påverkan från Förbifart Stockholm.

Detaljplanen ska även säkerställa att syftet i den pågående fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva, uppfylls. Visionen är att utveckla de tillgångar som finns idag med lekplatsen och ekdungen och skapa en mötesplats i enlighet med FÖP:en för Kungens kurva. I samband med detta bör även markparkeringen utvecklas för att skapa tydliga stråk och mer grönska såsom beskrivs både i FÖP:en och programmet för den offentliga miljön i Kungens kurva.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Fastigheten Kvadraten 2 ligger i Kungens kurva mellan den statliga vägen E4/E20, Dialoggatan och Månskärsvägen. Fastigheten är bebyggd med Heron city, en stor byggnad som ursprungligen var tänkt för biograf och verksamheter kopplade till denna. Framför byggnaden finns markparkering

och i byggnadens bakre del ett parkeringshus. Detaljplanen omfattar hela fastigheten Kvadraten 2 och är utvidgad till att även omfatta infarten från Ekgårdsvägen som idag saknar detaljplan samt delar av Månskärsvägen.

Planområdet är 5,7 hektar och omfattar den privatägda fastigheten Kvadraten 2 samt del av den kommunalägda fastigheten Kungens kurva 1:1.

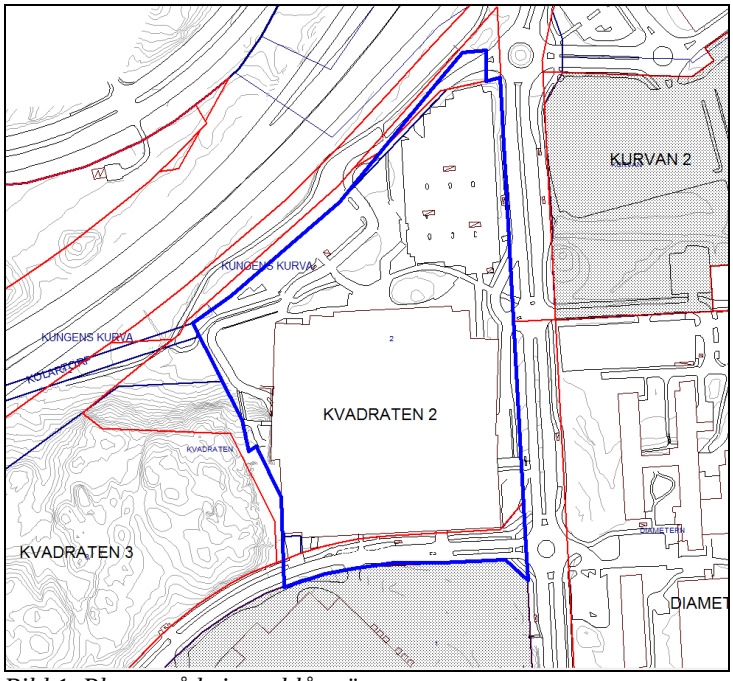


Bild 1. Planområde inom blå gränser.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

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

RUFS 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 stadskärnornasrespektive profiler. Särskilt bör aktörerna satsa på att attrahera kontaktintensiva verksamheter med hög specialiseringsgrad eller stort regionaltupptagningsområde 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.

Fastigheten Kvadraten 2 ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva som har varit på samråd och beräknas antas under 2013. Arbetet med FÖP:en syftar till att klarlägga områdets fortsatta utveckling och vilka konsekvenser utvecklingen medför.

Detaljplanen

Planområdet omfattar främst fastigheten Kvadraten 2 som är en redan bebyggd fastighet med Heron city och hårdgjorda ytor för markparkering samt lekplats. I befintlig detaljplan finns skyddsbestämmelser dels för särskilda träd men även för vegetation. Planen anger verksamheten biograflokaler samt lokaler för fritids- och motionsverksamhet, restauranger och butiker (ej livsmedel) som är samhöriga med biografverksamhet. Största tillåtna bruttoarea ovan mark är 35 000 m^2 varav 13 000 m^2 bruttoarea för biografverksamhet. Högsta byggnadshöjd över nollplanet är +60 m. För parkeringsplatsen anges att markytan ska planteras till en täthet motsvarande ett träd per parkeringsplats. Vid infarten för varutransporter har mark reserverats som ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. Där finns idag ett underjordiskt dagvattenmagasin.

Detaljplanen för Kvadraten 2 mfl (Dp 1-C-48:1) vann laga kraft den 16 november 1999. Genomförandetiden går ut den 16 november 2014. Detaljplanen omfattar även delar av fastigheten Kvadraten 3. Dessa delar kommer att planläggas i den detaljplan som pågår för fastigheten Kvadraten 3 och därför omfattar detta planförslag endast Kvadraten 2 och delar av Kungens kurva 1:1 vid Månskärsvägen.

För Månskärsvägen gäller detaljplan Kungens kurva del VI som antogs den 7 juli 1975. Planen anger vägområde för den berörda delen.

Planuppdrag och samråd för detaljplanen

Kommunfullmäktige beslutade i februari 2009 att godkänna projektplan för åren 2009-2011 där ett planprogram för fastigheterna kring Dialoggatan fanns med. En av dessa fastigheter var Kvadraten 2. Efter en överenskommelse mellan Huddinge kommun och fastighetsägarna bröts programmet ned till fyra separata detaljplaner. En omfattande fördjupad översiktsplan för Kungens kurva är under framtagande som ska fungera som program för framtida detaljplaner. Med det underlaget och de nya reglerna i plan- och bygglagen angående behov av program i planprocessen så tas det inte fram något program för detaljplanen för Kvadraten 2.

Ett startPM har tagits fram som underlag för det planuppdrag kommunstyrelsen gav samhällsbyggnadsnämnden 26 september 2011, för att upprätta ny detaljplan för Kvadraten 2. I planuppdraget står att: ”För Kvadraten 2 föreslås inriktningen vara att idag gällande tillfälliga bygglov för handel ska kunna permanentas.”

Samråd har skett under tiden 2 mars – 1 april och ett samrådsmöte hölls den 19 mars. Efter beslut om granskning inkom länsstyrelsens samrådsyttrande. I det ansåg de att riskfrågorna inte var tillräckligt utredda.

Granskning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om granskning av detaljplanen den 14 juni 2012 och granskning av detaljplanen har skett under tiden 27 juni – 17 augusti 2012. Ärendet har kungjorts i dagspressen och handlingar sänts till remissinstanser och sakägare. Under granskningen inkom yttrande från Trafikverket över det föreslagna underjordiska magasinet vid infarten från Dialoggatan. Efter en diskussion med länsstyrelsen, Trafikverket och fastighetsägarna om riskfrågorna har ändringar gjorts i plankartan som kommunicerats med berörda. Den utökade möjligheten att bebygga fastigheten västerut har tagits bort. Planbestämmelsen centrum har begränsats till att inte omfatta hotell. Ytorna västerut på fastigheten är inte möjliga att använda för parkering. För det möjliga skärmtaket har tillägget gjorts att den ska klara funktionskravet ”Skydd för strålning från pölbrand på E4/E20” för befintlig parkering då arbetsplanen för Förbifart Stockholm är genomförd och då annat skydd inte redan finns, det vill säga om en riskskärm inte redan uppförts inom arbetsplanen.

För dagvattenmagasinet vid Dialoggatan har en planbestämmelse som reglerar underjordisk anläggning införts istället. Över anläggningen ska infart och gång- och cykelstråk finnas.

Kommunala planer i övrigt

Samtidigt som planläggning pågår för Kvadraten 2 pågår även planläggning för fastigheterna Segmentet 1 och Diametern 2/Vinkeln 4 som tidigare var med i samma program som Kvadraten 2. För fastigheten Segmentet 1 prövar möjligheten att ge ytterligare 7 500 kvm bruttoarea sällanköpshandel på fastigheten och för Diametern 2 och Vinkeln 4 prövas 6 000 kvm bruttoarea handel och 4 000 kvm bruttoarea upplevelser. Det pågår även detaljplanering för att förlänga Tangentvägen så att den ansluts till Dialoggatan. För grannfastigheten, den kommunägda Kvadraten 3, pågår en planprocess för ett spa och wellnesscenter. För den detaljplanen finns ett program framtaget och ett planuppdrag men den har ännu inte varit på samråd. För Kurvan 2 har en ny detaljplan medgett en sammanslagning av befintliga handelsrätter och där pågår byggnation. Arbetsplanen för Förbifart Stockholm har varit på utställelse under sommaren 2011 och planeras antas under 2013.

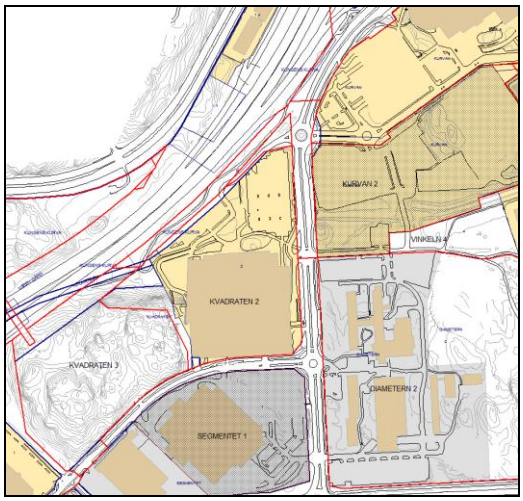


Bild 2. Orientering i kungens kurva.

Planens förenlighet med miljöbalken

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. Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk och musselvatten samt omgivningsbuller.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap.34 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

Planen

Syftet med detaljplanen är att permanenta den användning av byggnaden Heron city som utvecklats med åren. Vidare ska detaljplanen innebära att fastigheten kan hantera den påverkan som Förbifart Stockholm får på den yttre miljön på Kvadraten 2. Det innebär att vegetation som i nuvarande plan har planbestämmelse ”vegetationen ska bevaras” delvis kommer att påverkas.

Detaljplanen ska även säkerställa att syftet i den pågående fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva, uppfylls. Vilket bl.a innebär en vision att utveckla de tillgångar som finns idag med lekplatsen och

ekdungen och skapa en mötesplats och att utveckla markparkeringen för att skapa tydliga stråk och mer grönska.

Platsen

Planområdet består till stora delar av byggnad och hårdgjord yta för markparkering. Vegetationen består av sparade trädkullar samt även en trädrad i gränsen mot Dialoggatan. På fastigheten finns även lekplats anlagd närmast entrén till byggnaden.

Påverkan

Vegetation som i nuvarande detaljplan är bevarad kommer till viss del att påverkas pga. Förbifart Stockholms vägdragning. Intentionerna är att förstärka befintlig grönstruktur på fastigheten.

Planområdet påverkas av trafikbuller och luftföroreningar i och med närheten till E4/E20. I nuvarande detaljplan finns bestämmelser om riktvärden för trafikbuller. I planbestämmelse tas riktvärde utomhus för arbetslokaler bort. Inriktningen på verksamheten är handel och inga riktvärden finns för den typen av verksamhet. Planbestämmelse Centrum medger kontor. Om verksamheten ändras till kontor ska inomhusriktvärde för arbetslokaler tyst verksamhet klaras.

Miljökvalitetsnormer för luft ser inte ut att överskridas enligt den översiktliga luftkarteringen från Sthlm och Uppsala läns luftvårdsförbund.

I befintlig detaljplan finns bestämmelser om ventilationssystemets placering och funktion.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Med ovanstående behovsbedömning som grund bedöms att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan och således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till stora delar av hårdgjorda ytor med bebyggelse och parkeringsanläggning. På fastigheten finns vegetation i form av gräsbevuxna kullar med träd. Kullen närmast E4/E20 är bevuxen med mestadels ek, de kullar som är belägna närmast byggnaden består av ekar. Dessa kullar är bevarade i nuvarande detaljplan. Kullen närmast vägen är bevarad i sin helhet och på kullarna närmast byggnaden är värdefulla träd bevarade.

I anslutning till den sparade vegetationen närmast byggnadens entré finns lekplatser anlagda.

I gränsen mot Dialoggatan är träd planterade i rad, mellan parkeringsytor på fastigheten och vägområdet.

Naturvärden

Den sparade vegetationen är värdefull både för de naturvärden som de enskilda ekarna utgör, men även för landskapsbilden och den grund för grönstrukturen som den utgör i Kungens kurvaområdet.

Kullen närmast E4/20 kan komma att påverkas i och med de förändringar som Förbifart Stockholm kommer att medföra på fastigheten då delar av trädkullen kan behöva tas i anspråk. Målsättningen ska vara att förstärka grönstrukturen på fastigheten och kompensera för de ianspråktagna ytorna med förstärkt grönstruktur i form av trädplantering på andra delar av fastigheten.

Geologiska förhållanden

Planområdet består främst av fast mark med berg i dagen eller morän på berggrund. Den norra delen av planområdet består även av mark med lösa jordarter, lera och motsvarande, till relativt stort djup i den östra gränsen.

Markradon

Fastigheten Kvadraten 2 är huvudsakligen ett normalriskområde för radon. Det nordöstra hörnet av fastigheten är ett lågriskområde för radon. Eventuella åtgärder för markradon redovisas i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets ytvatten avrinner till Mälaren. Mälaren är dricksvattentäkt och östra Mälaren är vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna innebär bl.a att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheten har, i december 2009, beslutat om miljökvalitetsnormer, åtgärder och förvaltningsplan för vatten. Syftet är att uppnå god vattenstatus i alla vatten dvs. större sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten senast år 2015. Miljökvalitetsnormerna innebär att statusen inte får försämras i någon vattenförekomst. Mälaren är en vattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormerna.

Bebyggelse

Stadsbild och bebyggelse

På fastigheten Kvadraten 2 finns idag en väldigt karaktäristisk byggnad, ursprungligen byggd för ett koncept med biograf och underhållning. Byggnaden fyller ut stora delar av fastigheten och har ett stort glasparti mot E4/E20 och parkering i parkeringshus i den bakre delen av byggnaden mot

Månskärsvägen. Framför byggnaden finns markparkering och tre i detaljplan bevarade vegetationsytor samt en lekplats.

Den föreslagna detaljplanen innebär ingen större förändring av byggnaden utan är tänkt att medge de tillfälliga lov som getts för verksamheter under åren. Tillfälliga lov har givits för verksamheter som inte ryms inom befintlig detaljplan, för en utbyggnad av verksamhet in i parkeringsgaraget samt för ändrad byggnadshöjd. Detaljplanebestämmelserna som föreslås medger en större flexibilitet för fastighetsägaren för hur man vill disponera lokalerna men ger ingen större byggrätt än de bygglov som givits. Detta innebär att verksamheterna kan omdisponeras i den yta som idag är reserverad för parkering, mot Månskärsvägen. Att flytta fram verksamheterna mot gaturummet stämmer överens med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Vidare medges en generell plushöjd för hela byggnaden, i dagens planbestämmelser anges olika plushöjder för olika delar av byggnaden.

Planbestämmelserna är tänkta att vara mer generella än dagens vilket ger en större flexibilitet och långsiktighet för fastighetsägaren.

På fastighetens norra del, eller framsidan i förhållande till entrépartiet kommer förändringar att ske i form av markytan som en följd av byggnationen av Förbifart Stockholm. I och med genomförandet av Förbifart Stockholm kommer vägen att breddas med fler filer och ramper. Detta innebär att E20 kommer att flyttas närmre fastigheten Kvadraten 2 och den mark som idag är planerad som natur med parkering i väntan på framtida vägdragningar, kommer att tas i anspråk av vägen. På naturmarken finns idag parkeringsplatser som fastighetsägaren till Kvadraten 2 hyr av Huddinge kommun. Även en infart för parkeringsytan samt för varutransporter går över denna mark. Detta innebär att det behöver ske en omdisponering av parkeringsplatserna och ett nytt läge behöver hittas för varutransporterna.

Detaljplanen reglerar inte var varutransporterna går över fastigheten men det föreslagna läget om Förbifart Stockholm byggs innebär ett intrång i tidigare bevarat vegetationsområde. Ekarna som är de som man främst arbetat för att bevara i Kungens kurva står i det sparade områdets södra del och intrånget sker i områdets norra del. Att leda varutransporterna i fastighetens norra kant innebär att de kan särskiljas från personbilsparkeringen vilket är önskvärt från fastighetsägarens sida.

Illustrationen visar en tänkt utveckling av de yttre miljöerna när Förbifart Stockholm är utbyggd.

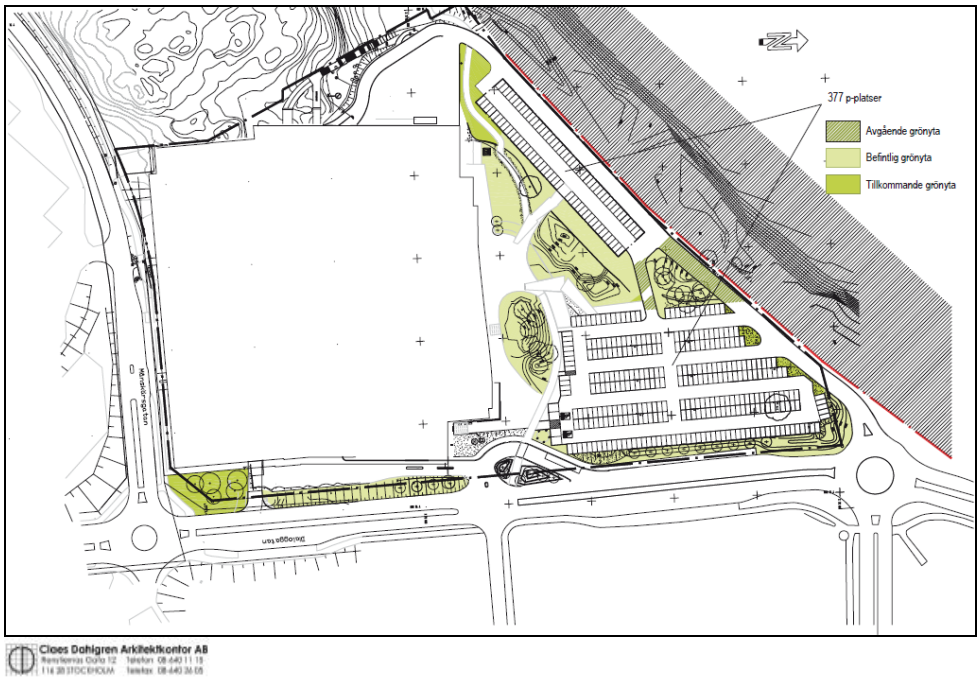


Bild 3. Illustration över markplanering efter utbyggd Förbifart Stockholm.

Vid ett intrång på den bevarade vegetationen i fastighetens norra del ska vegetationen kompenseras på annan del av fastigheten Kvadraten 2. Ett förslag illustreras i bilden nedan och kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren.

Bild 4. Föreslagen kompensation av vegetation i fastighetens sydöstra hörn.

I samband med detaljplanen reserveras mark för en framtida ombyggnation av Dialoggatan genom att marken överförs till allmän platsmark i kommunens ägo. på denna yta planeras för en gång- och cykelbana. Ytor för en framtida torgbildning i korsningen Dialoggatan och den förlängda tangentvägen reserveras också men planläggs i detaljplanen för Tangenvägens förlängning.

Gestaltning

Gestaltningen ska följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen 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.

Fastigheten Kvadraten 2 ligger utmed Dialoggatan som föreslås bli ett centralt stråk i Kungens kurva. En utveckling kommer ske av gaturummet med en central torgbildning i höjd med Heron citys entré. För byggnaderna utmed Dialoggatan medges en högre exploatering med fasader i anslutning till gaturummet. Mot Månskärsvägen däremot ska skalan vara något lägre med en tydligare anpassning till gångtrafikanter.

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.

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

Under våren 2013 ska en uppdatering ske av *Kungens kurva – program för den offentliga miljön* som togs fram år 2001. Programmet ska vara en vägledning för den offentliga miljön i området både för privatägd och kommunalägd mark. I programmet ges riktlinjer för allt från mötesplatser för besökare till parkeringsytor, skyltar och grönstrukturen. Uppdateringen ska anpassas till den fördjupade översiktsplanens riktlinjer.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det övergripande gång- och cykelvägnätet till Kungens kurva är relativt väl utbyggt men saknar ändå enskilt viktiga trafikseparerade länkar. Separat gång- och cykelbana tillika regionalt cykelstråk finns i dag utmed Månskärsvägens norra sida men en genare sträckning utmed fastighetens norra del parallellt med europavägen är föreslagen. Ett regionalt cykelstråk förläggs utanför vägområdet för Förbifart Stockholm, inne på Kvadraten 2 med en bredd av 3 meter parallellt med kvartersgata (6,5m) för besökare och lastfordon. Det regionala stråket kommer att utföras bredare på sin fortsatta sträckning men för att minska intrånget på övriga ytor på fastigheten så minskas bredden tillfälligt här. Över fastigheten finns även ett så kallat x-

stråk som är ett stråk som fastighetsägaren ska hålla tillgängligt för gång- och cykeltrafikanter. Detta stråk kommer att koppla samman en framtida gång- och cykelbro över E4/E20 med busshållplatserna på Dialoggatan och ett eventuellt framtid hållplatsläge för spårväg syd.

Gång- och cykelvägar enligt FÖP Kungens kurva

Enligt FÖP för Kungens kurva krävs för att uppnå ett hållbart resande, att förutsättningarna för alternativa färdmedel än bil förbättras. Förbättrad framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter till/ från och inom Kungens kurva, men även förbättrad kollektivtrafik, har betydelse för en hållbar utveckling. Förbättringarna avser inte bara framkomligheten utan även aspekter såsom säkerhet och attraktivitet.

Förutsättningar ska skapas för gångtrafikanter att på ett trivsamt sätt kunna röra sig framför butiksentréer, runtom 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.

Utbyggnad av gångbana på Månskärsvägens södra sida föreslås men kommer ej att påverka fastigheten. Utbyggnad av gång- och cykelbana utmed Dialoggatan kommer att påverka fastigheten i mindre omfattning. Samtliga utbyggnader är ett led i att förbättra tillgängligheten för gång- och cykeltrafik i området.

Kollektivtrafik

Storstockholms lokaltrafik trafikerar med stomlinje 173 på Månskärsvägen och hållplats finns i anslutning till planområdet. Turtätheten varierar under dygnet med fyra turer per timme under högtrafik. Övriga busslinjer som trafikerar i anslutning till planområdet är linje 710 (Skärholmen-Sörskogen), 737 (Skärholmen-Tumba station) samt 865 (Flemingsberg-Handen). Hållplatslägena är i dag samlade i anslutning till fastigheten.

Spårväg Syd

Inom ramen för FÖP Kungens kurva föreslår Spårväg Syd passera fastigheten på Dialoggatan med en närmsta hållplats vid planområdet i närhet av Modulvägen. Med ett hållplatsläge för spårtrafiken finns goda möjligheter till omstigning mellan trafikslag och avsikten är här att utveckla bytespunkten till en mötesplats som bör ges särskild utformning. Kring hållplatsen ges förutsättningar för möten och folkliv. Här skapas ett torgrum som kommer att fungera som en mötesplats i området.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bilparkering finns i dag både som markparkering och i garage, totalt efter omdisponering av infartsväg cirka 1750 platser. Parkeringsanläggningarna nås både via Månskärsvägen och Dialoggatan. Minst 1 % av parkeringsplatserna ska vara reserverade för handikapparkering och parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska ordnas inom 25 meters gångavstånd från entré. Entréer, parkeringar, angöringsplats för bil, friytor

och allmänna gångvägar ska utformas för att kunna användas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I samband med utbyggnad av Förbifart Stockholm kommer en del av den markförlagda parkeringen att försvinna. Parkeringsbehovet är trots detta uppfyllt för verksamheten på fastigheten.

Cykelparkering i tillräcklig omfattning ska ordnas inom fastigheten.

Varumottagning sker på den egna fastigheten både via Dialoggatan och Månskärsvägen. I samband med utbyggnad av förbifart Stockholm måste angöringsgatan till den nedre lastgården flyttas men justering av detta ryms inom den egna fastigheten.

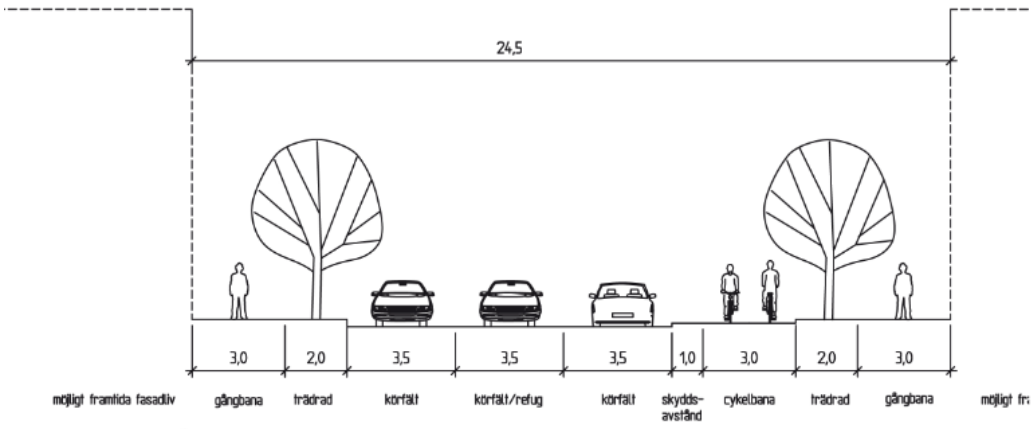
In och utfart till anläggningen för besökare sker via Månskärsvägen samt Dialoggatan. Några ytterligare angöringspunkter är inte planerade.

Biltrafik i anslutning till planområdet

Planområdet avgränsas av Månskärsvägen och Dialoggatan som samtliga tillhör kommunens huvudvägnät.

Utformning av Månskärsvägen

Månskärsvägen förlängs och skapar områdets centrala öst-västliga förbindelse. Utifrån detta centrala stråk finns kopplingar till områdets olika delar vilket medför att kunder, i bil eller till fots, smidigt kan cirkulera och röra sig mellan storkvarteren. Stråket skall vara attraktivt för gång-, och cykeltrafikanter, för de senare sker i detta stråk kopplingen till de regionala näten. Gatan utformas med en relativt smal sektion med ett körfält i vardera riktningen samt vänstersvängkörfält vid behov, trädplantering och kantstensparkering längs vissa delsträckor. Gröna torg och knutpunkter längs gatan skapar en sammanhängande grönstruktur och förutsättningar till mötesplatser. På så sätt bidrar utformningen till att sätta fotgängarna i centrum.



MÅNSKÄRSVÄGEN
3 filer

Bild 5. Föreslagen vägsektion för Månskärsvägen vid aktuellt planområde beräknas kräva ett 24,5 meter brett vägområde enligt Fördjupad översiktsplan för Kungens kurva.

Utformning av Dialoggatan

Dialoggatan utformas till ett huvudstråk där bilar, kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik samsas. I Dialoggatan reserveras ett spårområde för en framtida spårutbyggnad och plats för en spårvägshållplats. Den centralt belägna hållplatsen blir en central kollektivknytpunkt med goda förutsättningar för möten och folkliv. En gång- och cykelförbindelse längs spårvagnsbron, möjliggör ett effektivt kommunikationsstråk mellan Skärholmen och Kungens Kurva.

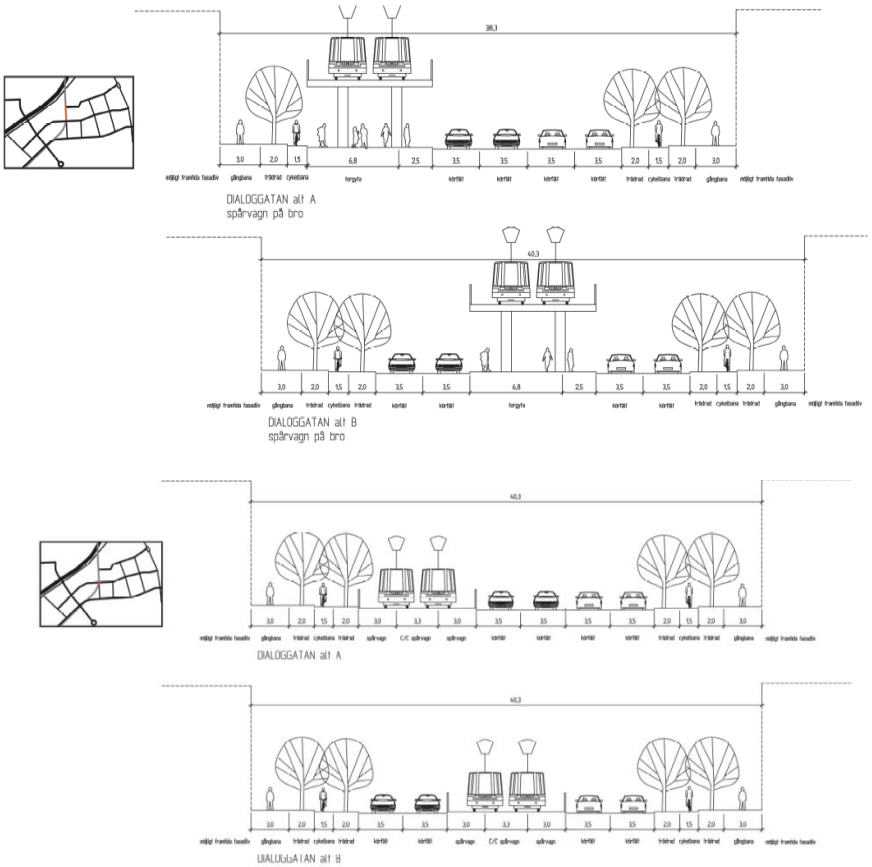


Bild 6. Möjlig utformning och förslag på sektioner för Dialoggatan

Gatan utformas med dubbla körfält dubbelfilig för biltrafik i båda riktningar. Gatan förses med trädrader på ömse sidor för att ge gatan karaktär och dignitet.

Störningar och risker

Luft

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds emissionsdatabas överskrids miljökvalitetsnormen för PM 10(kartering 2010) längs med väg E4/E20 och 10 – 20 meter från vägen. Dygnsmedelvärdet under det 36:e

värsta dygnet får ej vara högre än 50 µg/m3. Inom planområdet ligger PM10 halterna i intervallet 25-35µg/m3 utom delen närmast vägen som ligger i intervallet 35-50 µg/m3.

Dygnsmedelvärdet för halterna av kvävedioxid ligger år 2010 på 48-60 µg/ m3 cirka 10-20 meter från väg E4/E20, vilket är nära gränsvärdet för miljökvalitetsnormen (60 µg/ m3). Inom planområdet ligger kvävedioxidhalterna i intervallet 36-48 µg/m3. http://slb.nu/lvf/

Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom detaljplanen.

I nuvarande planbestämmelser finns bestämmelse om att ventilationssystemet ska vara slutet och tilluftsintagen placeras så högt och så långt från E4 som möjligt. Dessutom finns bestämmelse att utsläppsanordningar för förorenad luft från bl.a. parkeringsanläggningar ska placeras så att risken för att få in koncentrerade luftföroreningar i byggnaden minimeras. Dessa bestämmelser kvarstår.

Buller

I nuvarande detaljplan finns planbestämmelse att ”Byggnaderna ska utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus i kontorslokaler ej överskrider 40 dBA och utomhus på vistelseytor ej överskrider 65 dBA. En översiktlig bullerkartering (2008) som gjort i samband med framtagande av planförslag Fördjupad översiktsplan för Kungens kurva, visar på trafikbullernivåer i intervallet 60-65 DBA på delar av de ytor som är anlagda som lekplats och som vetter mot Dialoggatan. De delar av fastigheten som ligger närmare E4/E20 har nivåer upp mot 70 dBA och över 70 dBA närmast vägen.

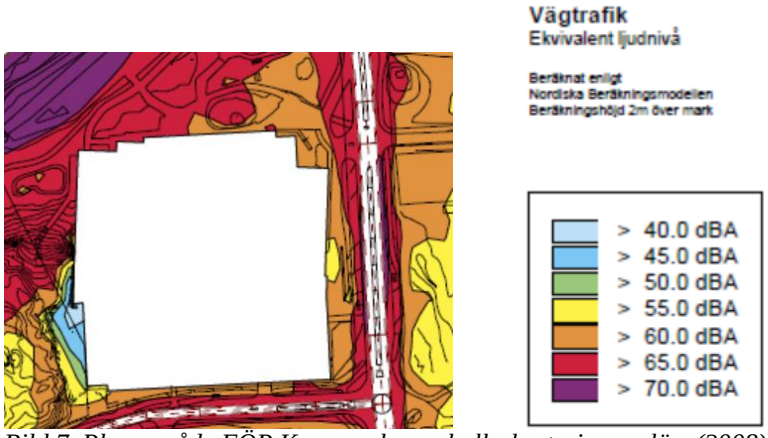


Bild 7. Planområde.FÖP Kungens kurva bullerkartering, nuläge(2008)

Det finns inga tillämpbara riktvärden för den typ av vistelseytor som lekytorna på Heron city utgör. Det utomhusriktvärde 55 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplatser, lekplatser och balkonger gäller invid permanentbostäder och undervisningslokaler. Denna lekyta är inte tänkt för längre vistelse, utan för lek vid besök till Heron city där verksamheter inomhus är det primära besöksmålet.

Utomhusriktvärde 65 dBA gäller för arbetslokaler för ej bullrande verksamhet typ kontor. Nuvarande verksamheter inom fastigheten är fram

för allt handel och upplevelser. För den typen av verksamhet finns inga riktvärden för trafikbuller.

Detaljplanebestämmelsen C=Centrum medger även kontor. Med tanke på både luftföroreningar och trafikbuller är det inte lämpligt med öppningsbara fönster som vetter mot E4/E20. Detta är bara aktuellt om nuvarande verksamheter skulle byta inriktning till arbetsplatser för ej bullrande verksamhet. Nuvarande byggnad har sluten fasad med icke öppningsbara fönster mot E4/E20.

Riktvärdet 65 dBA för vistelseytor utomhus tas bort i planbestämmelserna. Inomhusriktvärdet 40 dBA för arbetslokaler för ej bullrande verksamhet typ kontor ska dock klaras.

Farligt gods

E4/E20 är en rekommenderad led för farligt gods. I och med framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen för Förbifart Stockholm har en riskbedömning gjort särskilt för fastigheten då E20 kommer att hamna närmre fastigheten än dagens läge.

Individriskavståndet (ALARP-området) uppgår till 70 meter i höjd med fastigheten Kvadraten 2. Där människor vistas inom detta avstånd från vägkant räknat ska rimliga riskreducerande åtgärder vidtas. Bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att *Åtgärder för själva byggnaden ej nödvändiga, om kundparkering närmast vägen kommer att nyttjas bör denna skyddas med avskärmning, ytterligare åtgärder se Rapport 0S147311.*

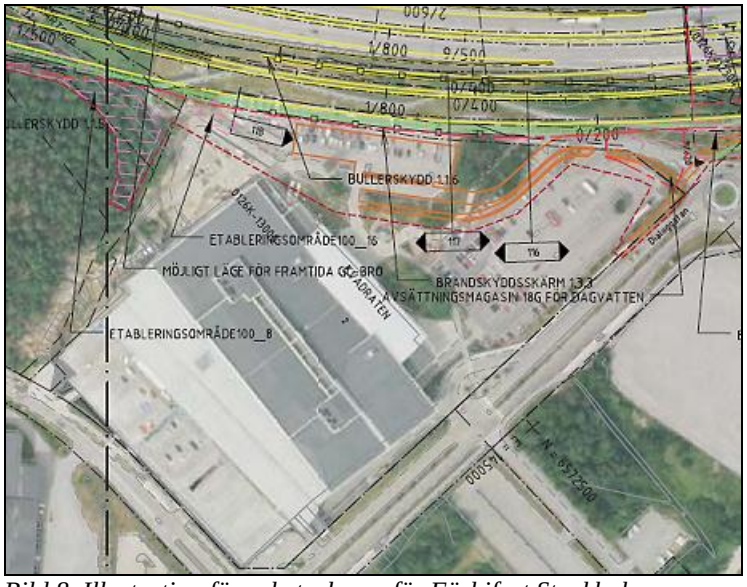


Bild 8. Illustration för arbetsplanen för Förbifart Stockholm

Skyddskärmtak över befintlig parkering

Den kundparkering som nämns är den som delvis ligger på kommunens mark i fastighetens nordvästra del. Parkeringens läge kommer att justeras

och den flyttar in inom fastigheten Kvadraten 2. En diskussion har förts med Trafikverket då fastighetsägaren anser att den riskskärm som regleras i arbetsplanen stör verksamheten då den är skymmande. Ett förslag har tagits fram på ett skärmtak över parkeringen som är tät mot E4/E20, se illustration nedan.

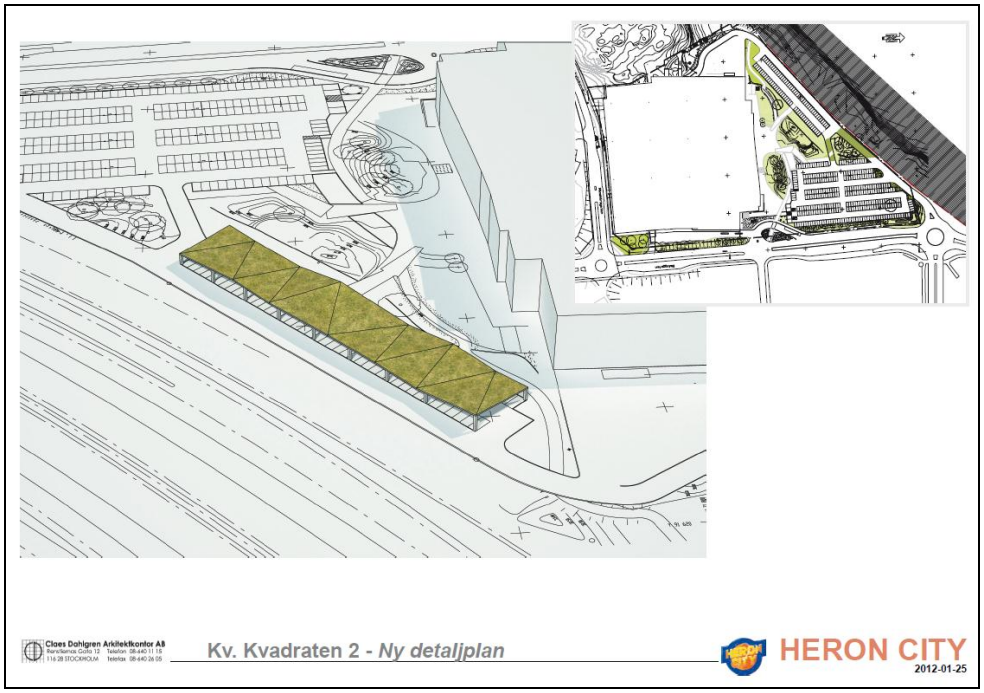


Bild 9. Illustration över tänkbar riskskärm i form av skärmtak över parkering. Sidan mot E4/E20 ska vara täkt.

Trafikverket har ställt sig positiva till en alternativ lösning till riskskärmen men säkerställer funktionen i arbetsplanen då den måste komma till så länge parkeringsytan finns kvar. Detaljplanen medger ett riskskydd på fastigheten Kvadraten 2 men själva genomförandet och kraven på utförandet ska ske i ett avtal mellan Trafikverket och fastighetsägaren. Riskskyddet behöver inte uppföras förrän då E20 kommer närmre fastigheten i och med Förbifart Stockholm.

Funktionen skydd för strålning vid pölbrand på E4/E20 måste komma till för att parkeringen ska kunna finnas kvar i befintligt läge, i det fall E4/E20 breddas vid ett genomförande av Förbifart Stockholm. Detta kan uppnås antingen med en skyddsskärm inom arbetsplaneområdet på E4/E20 eller med ett alternativ inne på fastigheten Kvadraten 2 exempelvis utformat som ett skärmtak över den befintliga parkering som behöver skyddas. Detaljplanen medger att ett skärmtak över befintlig parkering får uppföras.

Skärmtaket föreslås vara ett så kallat grönt tak vilket förbättrar dagvattenhanteringen för fastigheten och förbättrar det visuella intrycket från E20.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Det kommunala VA-systemet är utbyggt på fastigheten och ledningsrätter finns utlagda främst i fastighetens norra del. Ledningsrätt finns för vattenledningar i öst-västlig riktning på fastigheten. Omfattande restriktioner gäller för åtgärder inom ledningsrättsområdet.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till ledningsnätet för dagvatten. Anslutningspunkten finns strax söder om ledningsrättsområdet för vattenledningarna. Dagvattnet i Kungens kurvaområdet samlas upp i ledningar och öppnadiken för att slutligen samlas upp i två stora ledningar som går under E4.an och vidare ut i Vårbyfjärden.

Grundvattennivån i området måste hållas uppe bl.a med hänsyn till stabiliteten på de huvudvattenledningar som går genom planområdet, samt med hänsyn till stabiliteten på E4

I nuvarande planbestämmelser finns bestämmelser om lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten från tak ska i första hand avledas via infiltrationsmagasin och i andra hand via fördröjningsmagasin. Dagvatten från parkeringsytor och parkeringsdäck ska renas från ev oljeföroreningar innan de avleds. Planbestämmelserna anger också att maxflöden som får släppas ut från fastighet ska beräknas och godkännas av huvudmannen för de allmänna ledningarna. Fördröjningsmagasin är anlagda på fastigheten.

En dagvattenutredning för detaljplanen tillsammans med detaljplanerna för Segmentet 1 och Tangentvägens förlängning pågår som redogör för befintliga dagvattenåtgärder inom planområdet.

P-ytorna är via dagvattenbrunnar och oljeavskiljare kopplade till magasin under mark(iden östra delen mot Dialoggatan) bestående av krossmaterial. Infiltrationsförmågan i magasinen bedöms som låg då marken i området består av lera omgiven av berg. Magasinet bedöms därför fram för allt ha fördröjande effekt. Överskottsvatten leds till allmänna ledningar i Dialoggatan och vidare till dammen öster om Dialoggatan. Även i områdets västra del finns ett magasin, en mindre del av takdagvattnet leds ut denna väg. Då dagvattnet från p-ytor och lastområde passerar genom oljeavskiljare och utjämnings/infiltrationsmagasin sker en föroreningsreduktion som dock är svår att uppskatta storleken av.

De ändringar som planförslaget medger innebär en minskning av den hårdgjorda ytan i och med att ett ”grönt tak” läggs över parkeringsytan längs med fastighetsgränsen mot E4/E20. Ytan bedöms minska med ca 2500 m2, vilket medför minskat flöde och minskad transport av föroreningar ut från fastigheten.

Elförsörjning

El och teleledningar finns utbyggda på fastigheten för anläggningens behov.

Energiförsörjning

Byggnaden är försedd med fjärrvärme och ledningsrätt finns för fjärrvärmeledningar i fastighetens nordöstra del vidare under E4/E20.

Avfallshantering

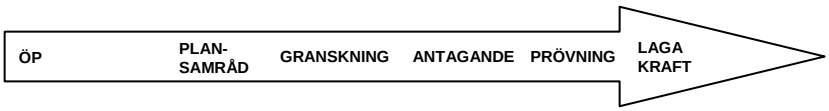
Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Avfallshanteringen sker idag enligt SRVs krav på källsortering.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande utan programskede.



Tecknande av plankostnadsavtal	Januari 2012
Plansamråd	28 feb 2012 – 27 mars 2012
Granskning	27 juni – 17 augusti 2012
Antagande i SBN	oktober 2012
Godkännande av mark- och exploateringsavtal och detaljplan i KS	november 2012
Godkännande av mark- och exploateringsavtal och detaljplan i KF	december 2012
Laga kraft*	Tidigast januari 2013
Genomförande	2013

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är 5 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 ändra 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, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för sina 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 kommer mark- och exploateringsavtal träffas mellan kommunen och Heron Kungens kurva AB för att reglera frågor om markregleringar, ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Avtalet upprättas under planarbetes gång och behandlas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan antagande av planförslaget.

Gällande avtal om lägenhetsarrende med Huddinge kommun för in och utfart till Månskärsvägen från fastigheten Kvadraten 2 ska sägas upp i samband med att in och utfart säkras genom marköverföring som ska regleras i mark- och exploateringsavtal.

Avtal rörande uppförande av bullerskärm/tak ska tecknas med Trafikverket i samband med utbyggnaden av Förbifart Stockholm.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsreglering

Fem fastighetsregleringar kommer att ske mellan fastigheterna Kvadraten 2 och Kungens kurva 1:1.

Mark ska tillföras vägfastigheten Kungens kurva 1:1 vid:

- E4/E20 för att skapa utrymme för en kommande utbyggnad av Förbifart Stockholm och gång- och cykelväg.

- Dialoggatan för att möjliggöra en framtida utbyggnad av cirkulationsplats vid den kommande utbyggnaden av Tangentvägen och för att säkerställa befintlig gång- och cykelväg utmed Kvadraten 2:s fastighetsgräns vid Dialoggatan.
- Månskärsvägen för att möjliggöra en framtida utbyggnad av Månskärsvägen med gång- och cykelbana.

Ovanstående nämnda utbyggnader av allmänna anläggningar stämmer överens med det framtagna materialet för utbyggnad av allmänna anläggningar i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva som är under framtagande.

Mark ska tillföras Kvadraten 2 vid:

- Cirkulationsplatsen Dialoggatan/Ekgårdsgatan/Modulvägen för att säkerställa in och utfart till Kvadraten 2
- Månskärsvägen för att för att säkerställa in och utfart som idag är upplåtet genom lägenhetsarrende.

Ledningsrätt och servitut

Områden för allmänna va-ledningar, fjärrvärmeledningar och gång- och cykelväg finns inom befintlig detaljplan. Dessa är reglerade med u-område och x-område i plankartan och med ledningsrätt och servitut.

Det område för underjordisk dagvattendamm som är reglerat i arbetsplanen för Förbifart Stockholm ska regleras i avtal med Trafikverket.

Befintliga fjärrvärmeledningar, vilka passerar över överlåtelseområde vid Månskärsvägen, ska ligga kvar och säkras med u-område och ledningsrätt.

I det sydöstra hörnet på fastigheten Kvadraten 2 finns idag ett servitut (0126k-12743.2) för allmän körtrafik. Detta servitut behöver inte kommunen och det ska därför upphävas.

Ekonomiska frågor

Bygglovavgift

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

Planavgift

Ett plankostnadsavtal finns. Exploatören ska betala för planarbetet i enlighet med taxan för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. Fakturering sker kontinuerligt under planarbetet.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Upprättandet av detaljplanen för Kvadraten 2 innebär kostnader för utbyggnaden av allmän platsmark, det vill säga gång- och cykelstråk utmed

Dialoggatan och Månskärsvägen ett anläggande av en torgbildning på Dialoggatan och en utbyggnad av en regional gång- och cykelbana. Kostnadsfördelningen för utbyggnaden av allmänna platser inom hela Kungens kurva kommer att regleras med avtal med fastighetsägare i området. Vissa kostnader ska även regleras mellan Huddinge kommun och Trafikverket.

Kostnader för att genomföra detaljplanen

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

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhälls-byggnadsförvaltningens 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; Anna-Karin Romanus Gillström, bygglovsavdelningen;Robert Eckerdal, lantmäteriavdelningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Johanna T Wadhstorp

Planarkitekt