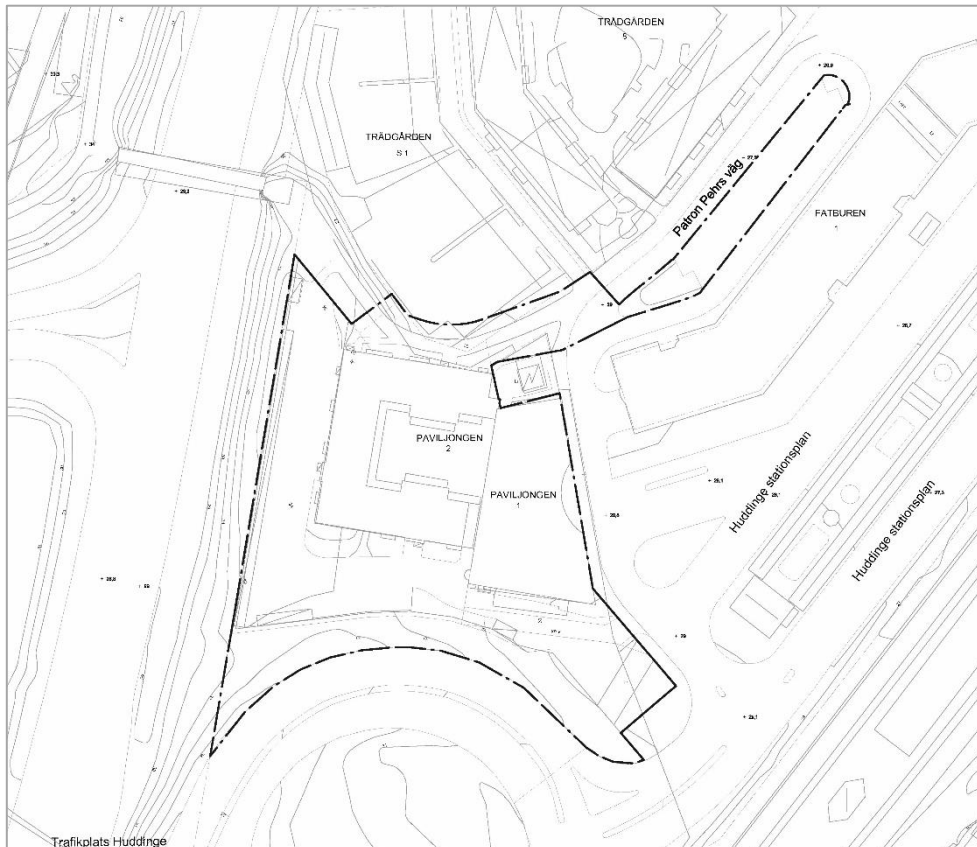


## Planbeskrivning

Detaljplan för del av Fullersta gård 1:170, del av Trädgården S:1 och ändring av detaljplan för Kv Paviljongen m fl inom kommunal Södalen



## Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2018-08-14  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
NBF 2015-1484*

Detaljplan för del av Fullersta gård 1:170, del av Trädgården S:1  
och ändring av detaljplan för Kv Paviljongen m fl i kommundelen  
Sjödalen

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på  
kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med natur- och  
byggnadsförvaltningen.

**Projektgrupp**

Michaela Woltter, planarkitekt

Eric Tällberg, exploateringsingenjör

Peter Sandell- Johansson, byggprojektledare

# Innehåll

<b>Detaljplan</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förenlighet med miljöbalken	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
<b>Genomförande</b>	<b>16</b>
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Administrativa frågor	19

## Detaljplan

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en fastighetsreglering som stämmer överens med befintlig markanvändning. Befintliga balkonger och uteplatser för Paviljongen 2 har uppförts på allmän plats vilket nu planläggs som kvartersmark. Planen möjliggör samtidigt att befintlig gång- och cykelbana kan byggas om så att det skapas utrymme för en tillfartsväg till Paviljongen 2 inom kvartersmark. Ett ytterligare syfte med planen är att möjliggöra inglasning av befintliga balkonger på Paviljongen 2. Möjlighet till lastzon skapas även inom gatumark. I samband med detaljplanen kommer även marköverlåtelse för parkeringsplatser ske för att skapa bättre förutsättningar för parkering till Södertörnkyrkan, vilket regleras i avtal.

### Planförfarande

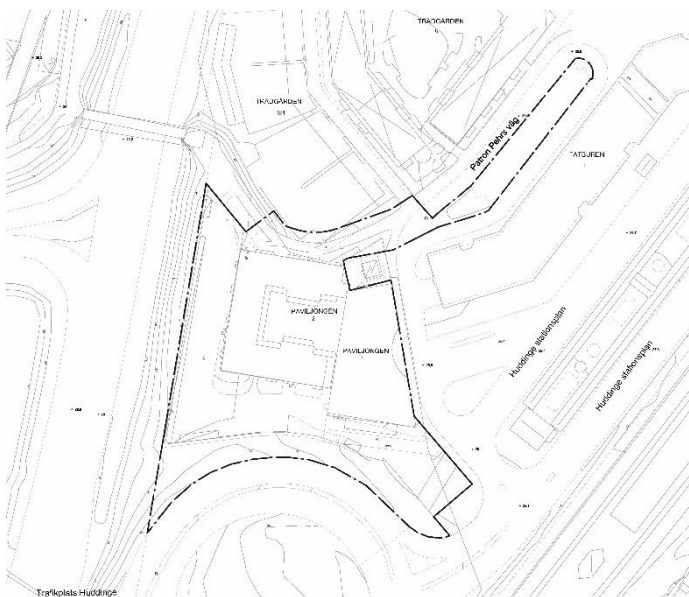
Detaljplanen hanteras med standardförfarande. Gällande detaljplan för Kv. Paviljongen (laga kraft 2009-11-09) har genomförandetid kvar.

De delar av detaljplanen som idag omfattas av gällande detaljplan för Kv. Paviljongen (laga kraft 2009-11-09) planläggs som ändring av detaljplan medan de delar som omfattas av detaljplan för Kv Trädgården samt Fullersta Gård 1:170 (fastställd 1987) planläggs med ny detaljplan.

### Plandata

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 7800 kvm och ligger i centrala Huddinge i anslutning till Huddinge stationsplan med buss- och pendeltågstation. I söder och väster gränsar området till trafikplats Storängsleden och Huddingevägen.



*Planområdet är beläget invid Huddinge station.*

Största delen av planområdet omfattar fastigheten Paviljongen 1, ägd av Södertörnkyrkan, samt Paviljongen 2, ägd av en bostadsrättsförening. Planområdet omfattar även delar av fastigheten Fullersta gård 1:170, ägd av Huddinge kommun samt samfälligheten Trädgården S:1 som ägs av Huga Bostäder AB och en bostadsrättsförening.

### Tidigare ställningstaganden

#### Regionplan

Gällande regionplan och regionalt utvecklingsprogram RUF 2010, antagen 2010, anger området som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detaljplanen är förenlig med regionplanen.

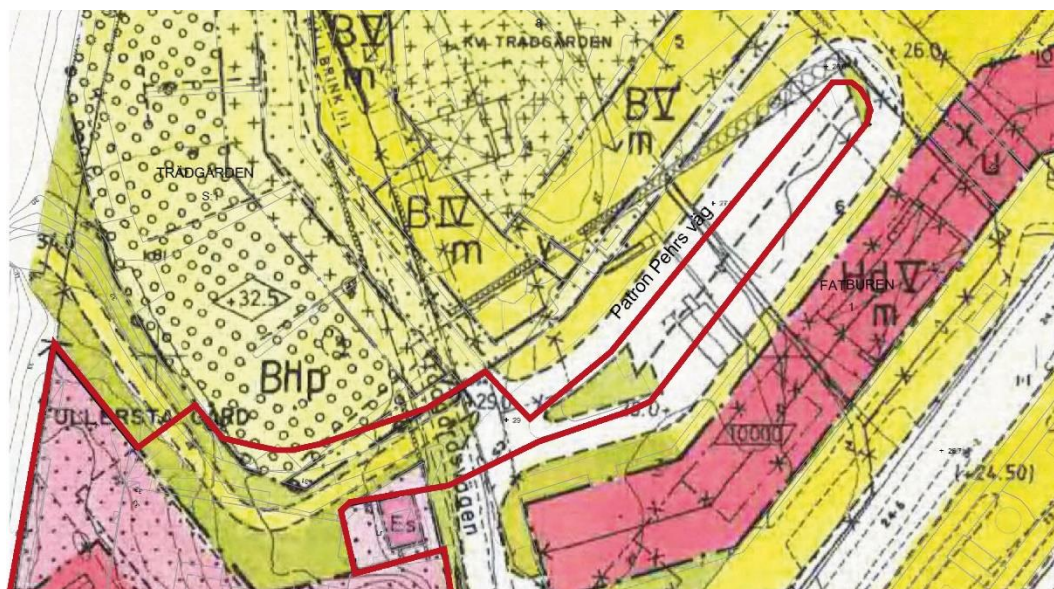
#### Översiktsplan

I Huddinge kommuns översiktsplan ÖP 2030, antagen i juni 2014, anges planområdet som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

#### Gällande planer

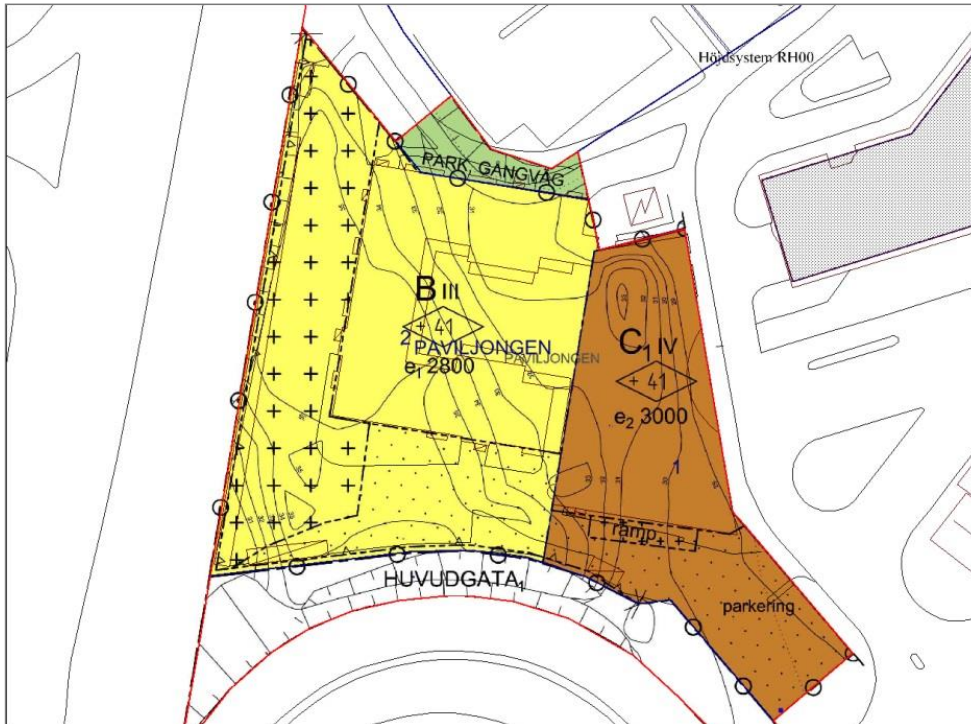
För nord- och nordöstra delen av planområdet gäller detaljplan för Trädgården m fl., fastställd 1987 (aktbeteckning 0126K-11202), och anger området som bostads- och kontorsparkering, park, gångväg, gata, gatuplantering samt transformatorstation. För denna detaljplan har genomförandetiden gått ut.



Utdrag ur gällande plankarta för kv Trädgården m.fl. (fastställd 1987). Del av det nya planområdet markerat med röd linje.

#### Planer med genomförandetid kvar

Fastigheterna Paviljongen 1 och Paviljongen 2 omfattas av detaljplan för Kv. Paviljongen m fl., laga kraft 2009-11-09 (aktbeteckning 0126K-15094). Planen har genomförandetid kvar.



Gällande detaljplan för Kv. Paviljongen m fl. (laga kraft 2009).

Vid genomförandet av gällande detaljplan för Kv. Paviljongen m.fl. byggdes balkonger och uteplatser felaktigt på allmän platsmark. Gång- och cykelvägen i norra delen av planområdet flyttades och även den byggdes felaktigt delvis på kvartersmarken tillhörande samfälligheten Trädgården S:1. Fastighetsägarna till Paviljongen 1 och 2 inkom 11 mars 2014 med en begäran om planändring för att kunna justera fastighetsgränserna i enlighet med markanvändningen, samt för att förbättra lastning och lossning till verksamheten på Paviljongen 1. En ändring av detaljplanen, trots genomförandetid kvar, bedöms nödvändig för att detaljplanen ska överensstämja med befintlig markanvändning.

#### Planuppdrag för detaljplanen

Natur- och byggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2015 att ge plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Paviljongen 1 och 2 i kommundelen Sjödalen.

Planändringen är förenlig med översiktsplanen, kan inte antas innebära en betydande miljöpåverkan och anses inte vara av betydande intresse för allmänheten, vilket innebär att den uppfyller kriterierna för ett standardförfarande (enligt PBL 5 kap 6 §).

#### Planens förenlighet med miljöbalken

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Detaljplanen berör inget riksintresse eller medför risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Det medför inte heller risker för människors hälsa eller miljön. Markanvändningen i detaljplanen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Fastigheterna Paviljongen 1 och 2 är belägna centralt i Huddinge i anslutning till Huddinge station. Fastigheterna och närområdet är exploaterat och vegetationen inom planområdet finns inom den slutna bostadsgården samt privata uteplatser tillhörande bostäderna. Det finns inga höga naturvärden utpekade inom området. En grönremsa delar gång- och cykelbanan i norr från parkeringsplatsen. Markparkeringen på Patron Pehrs väg ingår i planområdet och är idag planlagd som allmän platsmark. Denna planläggs som kvartersmark och ska överlåtas till Hüge Bostäder AB. Detaljplanen medför ingen negativ inverkan på befintlig vegetation.

#### *Geologiska förhållanden*

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består marken främst av berg och lera. I den markradonutredning som gjorts 1984 betecknas området som normalriskområde för markradon för vilken bebyggelse ska uppföras radonskyddad. I plankartan finns en bestämmelse om att byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande, i likhet med vad som anges i gällande plan för Kv Paviljongen.

#### *Hydrologiska förhållanden*

Området ligger inom sjön Trehörningens tillrinningsområde som vidare tillhör Tyresåns avrinningsområde. Trehörningen har ett mycket näringsrikt tillstånd vilket gör att den behöver avlastas från näringsämnen.

Planområdet avvattnas mot sjön Trehörningen som ingår i Tyresåns sjösystem. Trehörningen saknar miljö kvalitetsnormer för vatten, men vattenkvaliteten i Trehörningen påverkar vattenområdena Magelungen och Drevviken nedströms. Trehörningen är knutet till ett åtgärdsprogram för att förbättra vattenkvaliteten i sjön som anger att åtgärder ska prioriteras genom bland annat fördröjning av dagvatten uppströms från sjön för att minska dagvattenflödet och tillförseln av näringsämnen via dagvatten. Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på recipienten gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.

### Bebyggelse

#### *Stadsbild*

Planområdet tillhör Huddinge centrums inre stadskärna enligt kommunens översiktsplan som antogs 2014. Gällande detaljplan för Kv. Paviljongen m.fl. är genomförd. Södertörnkyrkan som är belägen på Paviljongen 1 uppfördes 2010 och är synlig från Storängsleden och Huddinge stationsplan. Detaljplanen bedöms inte påverka stadsbilden negativt.

#### *Kulturhistoriska miljöer och fornlämningar*

Enligt Huddinge kommuns reviderade kulturmiljöinventering (2003) ingår planområdet i kulturmiljöområdet för Fullersta gård, SÖ delen av Källbrink och Fridhem. I beskrivningen av kulturmiljöområdet anges att Fullersta varit bebott sedan förhistorisk tid. Vid exploatering av området under 1900-talet har man tagit

tillvara naturmiljön, tomterna är utlagda i de flackare delarna mellan bergklackar och längs ån är tomterna lagda så att åns karaktär som huvudaxel i bebyggelseområdet accentueras. Riktlinjerna som anges i kulturmiljöinventeringen berör framför allt villaområdet och radhusområdet med tidstypisk bebyggelse från 1920- och 30-talen respektive 1970-talet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön i området. Inom planområdet finns det ingen utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

### ***Bostäder***

I norr angränsar planområdet till ett område av flerbostadshus i fyra till fem våningar ordnade kring oregelbundna gårdar. Byggnaderna är uppförda under 1990-talet och har fasader i tegel. Väster om planområdet och Huddingevägen finns ytterligare ett bostadsområde i två-fem våningar och med oregelbunden planform.

Inom planområdet, på Paviljongen 2, anger den gällande detaljplanen bostäder som markanvändning och ett flerbostadshus med fasader i tegel är uppfört i tre våningar. På flerbostadshuset är balkonger och uteplatser uppförda på fasader ut mot gatan och byggnaden är ordnad kring en bostadsgård. Vid genomförandet av den gällande detaljplanen byggdes dock balkongerna och uteplatserna på allmän platsmark. Ändringen av detaljplanen syftar därför till att möjliggöra en fastighetsreglering som överensstämmer med befintlig markanvändning. Ett genomförande av detaljplanen gör att balkonger och uteplatser kommer att vara placerade på kvartersmark. Även tillfart till Paviljongen 2 kan ordnas på ett lämpligt sätt inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör inglasning av befintliga balkonger/uteplatser tillhörande bostäderna.

### ***Planbestämmelser***

Liksom i gällande detaljplan för Kv Paviljongen m.fl. är markanvändningen för fastigheten Paviljongen 2 i denna detaljplan bostäder med beteckningen B i plankartan. I ändringen till detaljplan föreslås gränsen för kvartersmarken ändras och förskjutas norrut. Område som idag utgörs av allmän plats (park, gångväg) planläggs som kvartersmark för att möjliggöra tillfart till Paviljongen 2 liksom att uppförda balkonger/uteplatser blir planenliga.

På så kallad korsprickad mark får marken endast bebyggas med uthus och garage. Bestämmelsen f anger att balkonger får glasas in och får kraga ut 1,2 meter över kors- och prickmark samt 1,5 meter över innergård. Altaner får uppföras 2 meter på kors- och prickmark respektive på innergård från fasad samt glasas in där altanen är överbyggd med tak.

I gällande detaljplan för Kv Paviljongen är största bruttoarea för bostäder 2800 kvm ovan mark. Högsta antal våningar för bostäder är tre våningar och högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet är +41. Bebyggelse som ryms inom denna bestämmelse är redan uppförd genom gällande plan. I bygglov för befintlig byggnad på Paviljongen 2 gjordes dock en avvikelser så att flerbostadshuset överskreds med 9 kvm BTA. Detta justeras i ändringen av detaljplan så att det tillåts 2810 kvm BTA för bostäder. Det gjordes även en avvikelser för

byggnadshöjden. I ändringen till detaljplan är därför högsta nockhöjd i meter över nollplanet +42,5. Parkering får anläggas på i plankartan anvisad yta.

#### ***Arbetsplatser och övrig bebyggelse***

Öster om planområdet finns ett utsträckt kontorshus med en lätt s-formad plan. Byggnaden är i fem våningar med tegelfasader. Ytterligare en byggnad, i fyra våningar, för handel och kontor följer öster om denna. På Paviljongen 1 har Södertörnkyrkan verksamhet som är uppförd i fyra våningar. I byggnaden finns även konferensverksamhet, café, idrottshall och en second handbutik. I gällande detaljplan anges fastigheten Paviljongen 1 som centrumändamål med inslag av bostäder. Ovanpå Södertörnkyrkan är bostäder byggda.

På fastigheten Fullersta gård 1:170 står en befintlig transformatorstation.

#### ***Planbestämmelser***

Beteckningen C<sub>1</sub> i plankartan avser centrumändamål med inslag av bostäder. Största bruttoarea för centrumändamål är 3000 kvm ovan mark, varav 340 kvm är bostäder. Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet är +42.

Bebyggelse som ryms inom denna bestämmelse är redan uppförd genom gällande plan. I bygglovet för befintlig byggnad på Paviljongen 1 gjordes dock en avvikelse så att bostäderna ovanpå kyrkan överskrids med 19 kvm BTA. Detta justeras i ändringen till detaljplan så att det tillåts 340 kvm BTA för bostäder.

#### ***Tillgänglighet till bostadshus***

För att nå befintliga entréer till flerbostadshuset (Paviljongen 2) med bil används i dagsläget gång- och cykelvägen som går utmed den norra delen av byggnaden. För att istället skapa en tillgänglig och säker anslutning till befintliga entréer för bilburna möjliggörs för en tillfart till fastigheten Paviljongen 2 längs med flerbostadshusets norra del. Befintlig gång- och cykelväg förskjuts åt norr för att kunna ge plats åt tillfartsvägen. Tillgängligheten till befintliga entréer till flerbostadshuset kommer vid ett genomförande av detaljplanen att förbättras. Barriärer i den övergripande strukturen är främst Huddingevägen, Storängsleden och järnvägen.

#### ***Offentlig service***

Planområdet ligger intill Huddinge station och ca 300 meter från Huddinge centrum. I centrala Huddinge finns det ett flertal förskolor och grundskolor. I Huddinge centrum finns Södertörn gymnasiet medan Huddingegymnasiet ligger ca 1,5 km från centrum. Äldreboendet/demensboendet Sjöleden är även beläget i Huddinge centrum. I övriga Huddinge centrum finns huvudbibliotek, kyrka, närpolisstation, kommunal förvaltning och vårdcentral.

#### ***Kommersiell service***

Planområdet ligger mycket nära Huddinge centrum med ett stort utbud av bland annat detaljhandel, apotek, matbutik, bank, restauranger och torghandel. På Paviljongen 1 bedrivs kyrklig verksamhet i Södertörnkyrkan. I byggnaden drivs även ett konferenscenter, café, idrottshall samt en second hand-butik.

#### ***Lek och rekreation***

I Fullerstaparken, Mossparken och Södertörnsparken finns lekplatser för barn i

parkmiljö. Även i Kyrkdammen och Rådsparken har rekreativa värden för boende och besökare i området. Sporthallar finns i Storängshallen samt Tomtberga sporthall. Rekreationsmöjligheter finns även på bostadsgården på Paviljongen 2.

## Gator och trafik

### *Gång- och cykeltrafik*

Befintligt cykelnät kopplar samman planområdet med bostadsområden väster om Huddingevägen samt öster om järnvägen. Ca 200 m norrut finns även en gångtunnel under Huddingevägen. Nordost om området finns gång- och cykelförbindelser till Huddinge centrum via tunnel under järnvägen och Kommunalvägen. Cykelparkeringar finns vid bussterminalen och Huddinge station.

Befintlig gång- och cykelväg på planområdets norra sida går på en bro över Huddingevägen. Det är en viktig del i förbindelsen mellan delarna av centrum på båda sidor om vägen. Till följd av att gränsen för kvartersmark justeras, ändras även gränsen för allmän plats som även den förskjuts norrut. Det innebär att en del av befintlig gång- och cykelbana kommer att byggas om och placeras närmre parkeringen på fastigheten Trädgården S:1. Detta innebär att det skapas utrymme för tillfartsväg för bil till bostadsentréerna på Paviljongen 2. Genom detta förbättras tillgängligheten till bostadsentréerna.

### *Kollektivtrafik*

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Planområdet ligger i direkt anslutning till Huddinge station med bussförbindelser både lokalt och regionalt. Pendeltåget trafikerar Huddinge station på sträckan Märsta/Uppsala C – Södertälje centrum.

### *Biltrafik*

Till väster om planområdet går väg 226, Huddingevägen, som är en regional vägförbindelse i nordsydlig riktning. Söder om Södertörnkyrkan finns av- och påfart till Huddingevägen som ansluter till Storängsleden. Paviljongen 1 & 2 har tillfart från Patron Pehrs väg.

### *Parkering, varumottagning, utfarter*

Befintliga parkeringsplatser är anlagda syd, sydost och väster om Södertörnkyrkan och flerbostadshuset. Södertörnkyrkan och konferensanläggningen är dock i behov av fler parkeringsplatser. I samband med antagande av planen kommer mark (allmän platsmark) för bilparkering att ändras till kvartersmark för att möjliggöra överföring från Huddinge kommun till Huga Bostäder AB. Detta område är markerat med "B" i illustrationen nedan.

Samtidigt överförs en fjärdedel av parkeringen (kvartersmark) tillhörande samfälligheten Trädgården S:1, vilken Huges fastighet Fatburen 1 idag äger andel, till Södertörnkyrkans fastighet Paviljongen 1. Detta medför förbättrade parkeringsmöjligheter för kyrkans verksamhet. Det ungefärliga området är markerat med "A" nedan. Anledningen till parkeringsförsäljningen är att kommunen inte ser något behov av att ha en allmän parkering på platsen idag samtidigt som att denna parkering främst används av de som besöker Huges fastighet Fatburen 1 intill parkeringen. Att Huga får köpa parkeringsplatserna är

en förutsättning för att de ska kunna sälja en andel av parkeringarna i samfälligheten. Marköverlåtelseerna regleras i separata avtal.



*Illustration över bytet av parkeringsplatser mellan kommunen, Hüge och Södertörnkyrkan (Paviljongen 1). Parkeringsplatser markerade till vänster i kartan överförs till Södertörnkyrkan medan parkeringsplatser markerade till höger överförs till Hüge.*

Vid ombyggnad av gång- och cykelvägen skapas även en yta för lastzon på allmän plats vilket ger bättre förutsättningar för varumottagning till verksamheterna på Paviljongen 1. Lastzonen kan även användas av Vattenfall vid drift av transformatorstationen.

Område i plankartan som anges som Parkering avser parkering på kvartersmark. All parkering ska ordnas på kvartersmark och Huddinge kommuns parkeringsnorm ska gälla.

### Störningar och risker

#### *Elektromagnetiska fält*

I anslutning till planområdet finns en befintlig transformatorstation. Avståndet mellan transformatorstationen och annan brännbar byggnadsdel måste enligt gällande föreskrifter vara minst 5 meter. Befintlig byggnad på Paviljongen 1 är placerad närmre än detta avstånd. Avstånd mellan 3-5 meter förutsätter byggnadsmaterial av minst brandklass E160 (A60). Se även utdrag ur ELSÄK-FS 1999:5. Avstånd närmare än 3 meter förutsätter material med högre brandklass än E160 (A60). Befintlig byggnad inom planområdet är uppförd så att den uppfyller kraven om brandskydd enligt BBR. I plankartan finns bestämmelse om att bostadsfasad som vetter mot söder ska utföras brandskyddad.

#### *Förorenad mark*

Det påträffades föroreningar i området som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i samband med anläggningsarbeten för en ny

parkeringsyta. En upplysning av förorenad mark lämnades in till miljötillsynsavdelningen 2011-09-08 då det påträffades överskridande halter av PAH samt kobolt i det första provet som togs. Ytterligare provtagning gjordes, 11 prover togs och några prover visade halter överstigande KM. Provtagning gjordes i schaktgrovar. Eftersom föroreningarnas halter precis överskred gränsvärdet för KM gjordes bedömningen att de kvarlämnade föroreningarnas spridningsrisk till människor genom damning var låga då ytan skulle fyllas med 0,5 meter fyllning och skulle täckas av en hårdgjord yta. Även spridning till grundvattnet bedömdes vara låg eftersom PAH och kobolt binds hårt i jord och har liten rörlighet i jord. Miljönämnden har 2011-12-22 beslutat om ett föreläggande för Södertörnkyrkan (Paviljongen 1) att skriftligen underrätta miljönämnden om schaktning eller förändrad markanvändning inom den del av fastigheten Paviljongen 1 där föroreningar har påträffats. Vid framtida schaktning rekommenderas att erforderliga skyddsåtgärder samt försiktighetsåtgärder vidtas. Föreläggandet har översänts till fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 26 kap 15 § miljöbalken vilket innebär att detta beslut gäller även eventuell ny ägare av fastigheten.

#### *Luft, lukt*

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer för luft. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter riskerar halterna av partiklar PM10 och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) att ligga i närheten av eller över normvärdena. Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte komma att överskridas inom detaljplaneområdet.

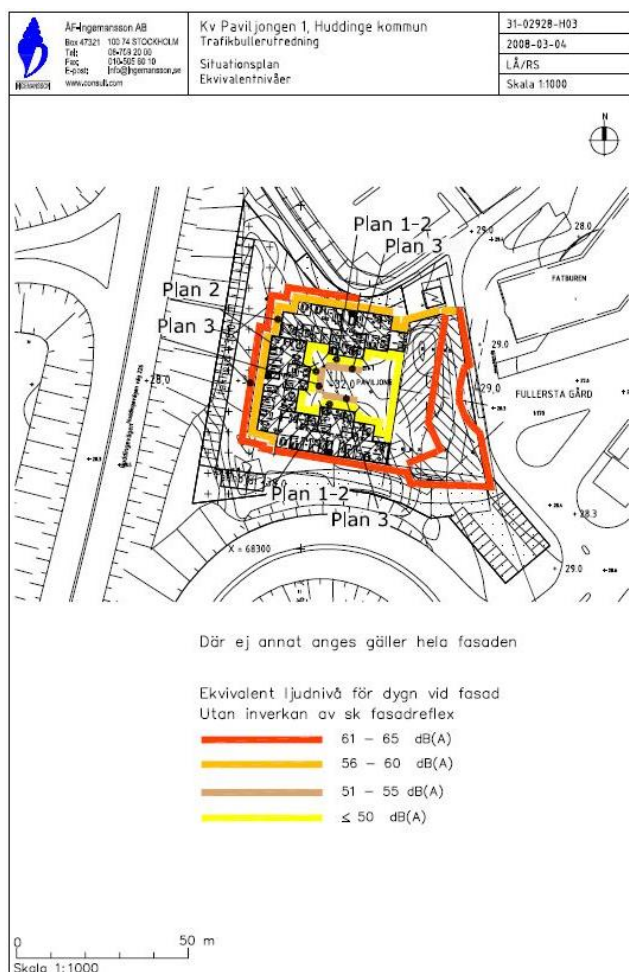
Östra Sveriges Luftvårdsförbund som samordnar regionens miljöövervakning av luft har låtit SLB-analys utföra översiktliga beräkningar i området år 2015. Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom planområdet. Enligt den översiktliga karteringen ligger PM10 halterna i intervallet 20-25 µg/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 50 µg/m<sup>3</sup>.

För kvävedioxid ligger halterna i intervallet 24-30 µg/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 60 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Buller, vibrationer*

Området är omgivet av Huddingevägen (väg 226), Storängsledens trafikplats, spårtrafiken vid Huddinge station och busstrafiken vid bussterminalen vilket medför höga bullernivåer. Befintlig bebyggelse i Kv Paviljongen är därmed bullerutsatt från både spår- och vägtrafik. Bullernivåer uppgår till som mest 70-75 dB(A) ekvivalent ljudnivå från samlad vägtrafik. Buller från järnväg uppgår till 65-70 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Under arbetet med att ta fram den idag gällande detaljplanen för Kv Paviljongen gjordes en bullerutredning (ÅF-Ingemansson AB, 2008-03-04). I bullerutredningen redovisades att med då föreslagen utformning på byggnaden och genom bullerskärmande carport skulle riktvärden för trafikbuller vid fasad innehållas. Även riktvärden för trafikbuller på bostadsgården bedömdes kunna klaras. I kartan nedan redovisas ekvivalentnivåerna i steg om 5 dB vid de olika fasadavsnitten. I bullerutredningen från 2008 redovisades att de planerade bostäderna skulle få bullernivåer upp mot ca 63 dB(A). Den sammanlagda nivån från vägtrafik, busstrafik och spårtrafik skulle inte överstiga 65 dB(A). På gården och vid plan 1-2 på de flesta gårdsfasader redovisades i bullerutredningen

att nivån skulle bli lägre än ca 50 dB(A), inga gårdsfasader får över 55 dB(A). Med den föreslagna lägenhetsplanlösningen redovisades i bullerutredningen att högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet innehölls. Uteplats på gården samt många balkonger bedömdes få högst 50 dB(A) ekvivalent nivå. Vid kontorsdelen och kyrkosalen redovisades i utredningen att dessa nås av nivåer upp mot 65 dB(A). I utredningen konstaterades att med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster. Ekvivalentnivåerna avsåg den prognostiserade trafikmängden för år 2020.



Karta ur bullerutredning (ÅF-Ingemansson AB, 2008-03-04).

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller för denna detaljplan då planarbetet påbörjades 2015-06-15, det vill säga efter att förordningen trätt i kraft. Befintlig bebyggelse inom Kv Paviljongen omfattas däremot av riktvärden för trafikbuller som anges i proposition ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53, antagen av Riksdagen 20 mars 1997. I bullerutredningen (ÅF-Ingemansson AB, 2008-03-04) bedömdes det motiverat att göra avsteg från riksdagens bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder på grund av det centrala och kollektivtrafiknära läget. Minst hälften av boningsrummen, främst sovrum i varje lägenhet, ska enligt

utredningen ha fönster vända mot en ljuddämpad gård där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dB(A).

Ingen ny bebyggelse planeras inom planområdet. Vid eventuell inglasning av balkonger/uteplatser kommer sannolikt bullersituationen för dessa att förbättras.

I gällande detaljplan för Kv Paviljongen finns följande bestämmelse om buller, vilken även gäller för den nya detaljplanen samt ändringen av detaljplan för Kv Paviljongen:

För bostadsändamål gäller att buller inomhus ej får överstiga 26 dB(A) ekvivalent nivå och 41 dBA maximal nivå. Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad ska hållas för minst 80 % av bostäderna utanför hälften av boningsrummen, i första hand sovrum, i varje lägenhet. Bostad ska ha lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå mot den tystare sidan. På uteplats/balkong mot den tysta sidan ska bullernivån understiga 70 dB(A) maximal nivå. För kyrksal gäller samma inomhusnivåer som för bostäder. För kontorsrum gäller att buller inomhus ej får överstiga 35 dB(A) ekvivalent nivå och 50 dB(A) maximal nivå.

#### *Riskhänsyn*

Området ligger 6-7 meter högre än Huddingevägen och slänten är brant och har 30-40 % lutning vilket gör att det inte finns någon risk att avåkande fordon och/eller brandfarligt gods kan hamna närmare kvarteret än i släntfoten/vägdiket.

Huddingevägen, väg 226, är primär länsväg och har skyltat hastighet 60 km/h förbi planområdet. Även Storängsleden är primär länsväg men är vid sträckan intill planområdet endast på- och avfartsramp till Trafikplats Huddinge och har en lägre skyltad hastighet.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är uppförd på ett kortare avstånd än det rekommenderade avståndet. En riskutredning genomfördes under januari och oktober 2007 av Huddinge kommun i samband med att den idag gällande detaljplanen togs fram. Utifrån denna riskutredning gjordes sedan en bedömning som motiverade avsteget från rekommendationerna.

Ingen ny bebyggelse tillkommer genom den nya detaljplanen samt ändring av detaljplan. Avåkningskydd vid påfarten till Storängsleden har anordnats.

#### *Skyltning*

Med hänsyn till trafiksäkerheten på Huddingevägen anger en planbestämmelse att skyltningen inte får vara föränderlig eller blinkande.

#### *Farligt gods*

Huddingevägen och anslutande ramper är sekundär transportled för farligt gods.

#### **Teknisk försörjning**

##### *Vattenförsörjning, spillvatten*

Området VA-försörjs genom det allmänna ledningsnätet. Stockholm Vatten och Avfall kommer i samband med detaljplanens antagande att, ur ett juridiskt perspektiv, flytta förbindelsepunkten för VA-anslutningen till Paviljongen 2 så att den istället är placerad ca 0,5 meter utanför fastighetsgränsen. Befintliga VA-

ledning/ anläggning som hamnar inom fastighetsgränsen kommer att överlåtas till fastighetsägaren.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska enligt *Dagvattenstrategi för Huddinge kommun* (2013), där så är möjligt, i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan det leds till recipient. Området ligger inom sjön Trehörningens tillrinningsområde som i sin tur tillhör Tyresåns avrinningsområde. Trehörningen har ett mycket näringsrikt tillstånd vilket gör att den behöver avlastas från näringsämnen.

Inom planområdet är en stor del av marken hårdgjord sedan tidigare. Dagvatten från parkeringsytor och körytor ska hanteras så att inga föroreningar kommer ut i grundvattnet eller vattendrag, vilket innebär att det ska samlas upp och renas från t.ex. olja innan det avleds.

Detaljplanen innebär ingen ytterligare exploatering som skulle göra att dagvattenflödet ökar.

#### *Elförsörjning*

Vattenfall har befintliga elledningar inom området (högspänning 24 kV och lågspänning 0,4 kV). Samtliga kablar är markförlagda. Vattenfall har elledningar längs med Patron Pehrs väg, ett U-område finns inritat för dessa inom kvartersmark.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Avståndet mellan transformatorstationen och annan brännbar byggnadsdel måste enligt gällande föreskrifter vara minst 5 meter. Befintlig byggnad på Paviljongen 1 är placerad närmre än detta avstånd. Avstånd mellan 3-5 meter förutsätter byggnadsmaterial av minst brandklass E160 (A60). Se även utdrag ur ELSÄK-FS 1999:5. Avstånd närmare än 3 meter förutsätter material med högre brandklass än E160 (A60). Befintlig byggnad inom planområdet är uppförd så att den uppfyller kraven om brandskydd enligt BBR.

#### *Energiförsörjning*

Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till befintligt fjärrvärmenät.

#### *Avfallshantering*

Inledningsvis under planarbetet skulle utrymmet för avfallshanteringen för Södertörnkyrkan (Paviljongen 1) ses över. Avfallshanteringen sker huvudsakligen idag i befintligt miljöhus på verksamhetens parkeringsplats. Kompletterande avfallshantering sker i dagsläget vid den norra fasaden av kyrkobyggnaden. På grund av utrymmesbrist mellan fasad och transformatorstationen i detta läge ska avfallshanteringen huvudsakligen fortsatt ske i miljöhuset.

## Räddningstjänst

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

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt PBL 2010:900.



#### Tidplan

Samråd	9 juni – 4 juli 2017
Granskning	25 juni-13 juli 2018
Antagande i natur- och byggnadsnämnden	24 september 2018
Laga kraft*, tidigast	kvartal 4 2018

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

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas, men detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser. Huvudman för dagvattenledningsnätet är Stockholm Vatten AB. Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

#### Avtal

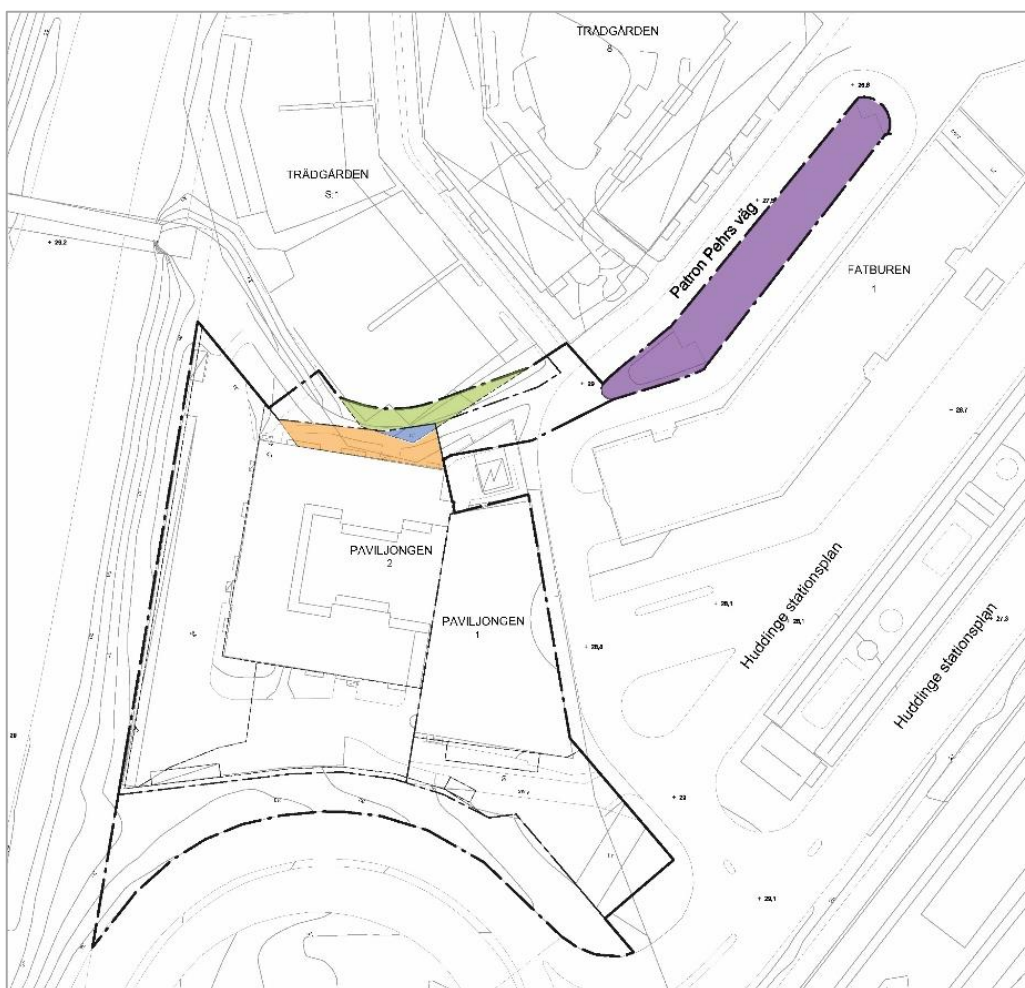
Huddinge kommun upprättar en ansökan och överenskommelse avseende ett markområde som ska överföras från Fullersta Gård 1:170, idag planlagd som allmän platsmark och ägd av Huddinge kommun, till Huga Bostäder AB. Delar av kommunens fastighet Fullersta Gård 1:170 regleras i avtal mellan kommunen och Södertörnkyrkan respektive Brf Paviljongen i Huddinge. Kommunen kommer även att upprätta ett avtal med samfällighetsföreningens Trädgården S:1 för att reglera inlösen av ett markområde för att möjliggöra ombyggnad av gång- och cykelvägen.

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun och sökanden som reglerar kostnaden för detaljplanarbetet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen möjliggör ny fastighetsbildning vilket sker genom en lantmäteriförrättning efter ansökan till Lantmäterimyndigheten i Huddinge. Kartan nedan illustrerar föreslagna markförvärv. Orange färg visar ungefärligt område som Paviljongen 2 ska förvärva av Fullersta gård 1:170. Blå färg visar ungefärligt område som Paviljongen 2 ska förvärva av samfälligheten Trädgården S:1. Grön färg visar ungefärligt område tillhörande samfälligheten Trädgården S:1 som fastigheten Fullersta gård 1:170 ska förvärva. Lila färg visar ungefärligt område som Huga Bostäder AB ska förvärva av Fullersta gård 1:170.



Föreslagna markförvärv.

### Ledningsrätt

Stockholm Vatten AB har ledningsrätt för dagvattenledning (0126K-15189) som belastar Paviljongen 1. Ett u-område har lagts in i plankartan för denna. Vattenfall Eldistribution AB har ledningsrätt för transformatorstation (0126K-13880) som belastar Fullersta gård 1:170 och Paviljongen 1. Denna kan behöva omprövas då gränsen för befintligt E-område justeras i den nya planen.

Inom området finns befintliga fjärrvärmeledningar. Ledningshavare är Södertörns Fjärrvärme. Ledningshavaren kan ansöka om ledningsrätt eller på annat sätt ordna beständig rättighet för sina ledningar inom befintligt E-område på Fullersta Gård 1:170.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inga gemensamhetsanläggningar bildas.

### **Servitut**

Servitut (0126IM-11/10492.1) för parkeringsplatser, väg och bergrum är bildat till förmån för Paviljongen 1 och belastar Paviljongen 2. Officialservitut (0126K-15189.1) för väg är bildat till förmån för Paviljongen 2 och belastar Paviljongen 1.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Vid ett genomförande av detaljplanen uppstår kostnader för kommunen i samband med markförvärv. Däremot får kommunen en intäkt genom att sälja ett område om ca 700 kvm för parkering till Hüge Bostäder AB vilket medför en fastighetsintäkt som väntas överstiga kostnaderna för markförvärven. Kommunen ansvarar för att bygga om gång- och cykelbanan norr om planområdet. Driftkostnad av gång- och cykelbana förekommer redan och bedöms inte öka efter ett genomförande av detaljplanen.

#### **Kostnader för fastighetsägarna**

##### *Ersättning vid markförvärv/försäljning*

Brf Paviljongen i Huddinge kommer att få en kostnad för markförvärv norr om fastigheten Paviljongen 1. Södertörnkyrkan kommer att erlagga en ersättning till kommunen för köp av område för lastning/lossning. Hüge Bostäder AB kommer att få en utgift för parkeringsförvärvet av kommunen, men även en intäkt då de säljer en andel av Fatburen 1:s andel i samfälligheten Trädgården S:1 till Södertörnkyrkan.

##### *Bygglovavgift*

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

##### *Planavgift*

Planarbetet bekostas delvis av fastighetsägarna till Paviljongen 1 samt Paviljongen 2, och delvis av Huddinge kommun, genom plankostnadsavtal. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut.

##### *Fastighetsbildning*

Detaljplanen möjliggör ny fastighetsbildning vilket sker genom en lantmäteriförrättning efter ansökan till Lantmäterimyndigheten i Huddinge. Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Kontakt tas med Lantmäterimyndigheten för mer information. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägare

betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter inom kvartersmark. Omprövning av ledningsrätt bekostas av ledningsrättshavaren.

### **Administrativa frågor**

Ansvaret för upprättandet av detaljplanen ligger på kommunstyrelsens förvaltning genom plansektionen i samarbete med mark- och exploateringssektionen och gatuprojektsektionen. Representanter från bygglovsavdelningen och lantmäteriafdelningen har deltagit i planarbetet.

Michaela Woltter  
Planarkitekt



Huddinge