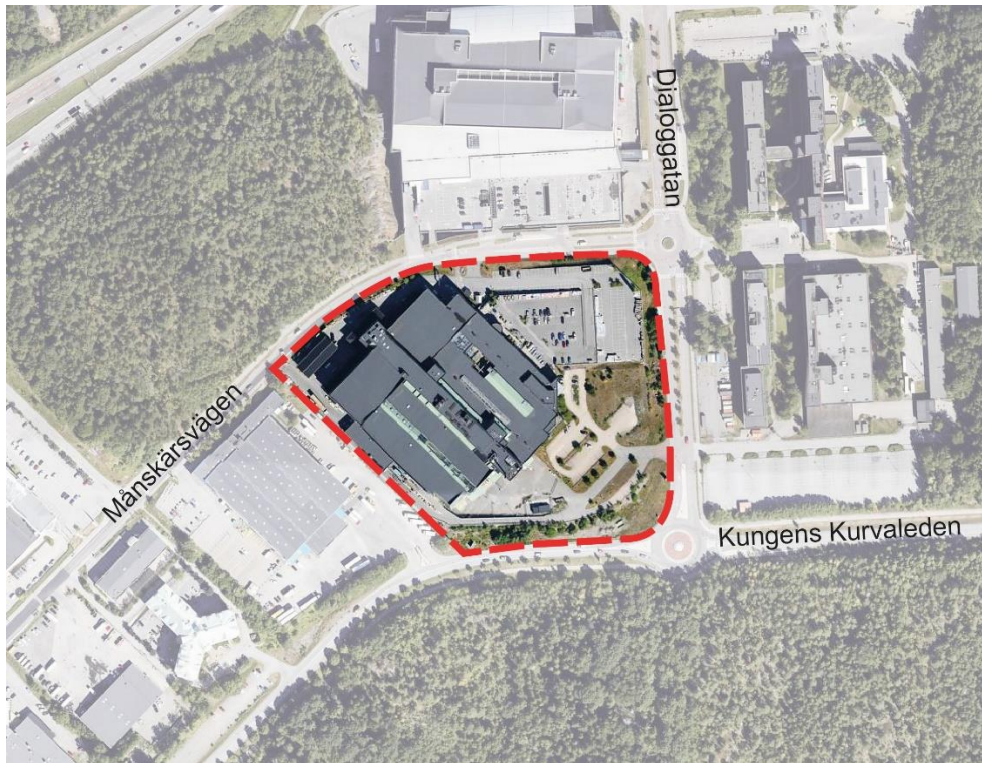


Planbeskrivning

Detaljplan för Segmentet 1 inom kommundelen Kungens kurva



Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, oktober 2018
Samhällsbyggnadsavdelningen
NBF 2016-1293*

Detaljplan för Segmentet 1 i kommundelen Segeltorp

Standard förfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Sofia Gregorsson, plansektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Albin Frandsen, mark- och exploateringssektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Jon Hugmark, trafik- och landskapssektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Robin Hansson, plansektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Innehåll

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
Detaljplan	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förenlighet med miljöbalken	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Administrativa frågor	25

Sammanfattning



Planområdets läge i Kungens kurva pekas ut

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för mer handel på fastigheten Segmentet 1. Även kontor tillåts för att möjliggöra flexibilitet. Ett hörn på fastigheten Segmentet 1 reserveras för att möjliggöra för en eventuell framtida dragning av Spårväg syd såsom den är illustrerad i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva.

Behov av miljöbedömning

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

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer 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 fjärde kvartalet 2018 vilket innebär att bygglov enligt den nya detaljplanen kan beviljas därefter. Ett genomförande av denna detaljplan kräver bygglov för tillkommande handelsverksamheter enligt byggrätten och en redovisning av parkeringslösning och dagvattenlösning.

I samband med planläggningen kommer ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Sådant avtal upprättas under planarbetets gång och behandlas av kommunstyrelsen innan antagande av planförslaget.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för mer handel på fastigheten Segmentet 1. Även kontor tillåts för att möjliggöra flexibilitet. Ett hörn på fastigheten Segmentet 1 reserveras för att möjliggöra för en eventuell framtida dragning av Spårväg syd såsom den är illustrerad i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva.

Fastigheten Segmentet 1 planlades på 1970-talet för kontor och industri och den första verksamheten på platsen var ett tryckeri. Under åren har olika verksamheter varit inrymda i fastighetens enda byggnad. De senaste åren har stora delar av byggnaden stått outhyrt och fastighetsägaren har velat utveckla byggnaden till en handelsbyggnad i det handelsområde som Kungens kurva utvecklats till. År 2007 gjordes en planändring som medgav handel med en bruttoarea om 10 800 kvm vilket motsvarade en del av bottenplanet i byggnaden. Delar av denna byggrätt har utnyttjats för byggvaruhandel. År 2013 gjordes ytterligare en planändring som medgav en större andel handel med en bruttoarea om totalt 18 300 kvm och del av fastigheten reserverades för att möjliggöra för en framtida Spårväg syd.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Fastigheten Segmentet 1 ligger i Kungens kurva mellan Dialoggatan, Månskärsvägen och Kungens kurvaleden och är idag bebyggd med en byggnad som ursprungligen var tänkt som tryckeriverksamhet.

Planområdet är ca 4 hektar och omfattar den privatägda fastigheten Segmentet 1.

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 2010 anger 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 i Huddinge 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 2030

Inriktningen för Kungens kurva enligt översiktsplanen är att handeln ska vara drivkraften för områdets utveckling kombinerat med en flexibel markanvändning för att skapa utvecklingsmöjligheter för fastighetsägare. Detta ger även förutsättningar att utveckla verksamheter som kompletterar dagens handel och ger en mer blandad mångsidig användning av området med exempelvis upplevelser, utbildning, icke störande verksamheter och på sikt även kontor och bostadsbebyggelse. Dagens handelsområde föreslås förtätas och utvidgas västerut och omfattar området kring Dialoggatan.

Inriktningen för Kungens kurva är en tätare gatu- och bebyggelsestruktur och en högre exploateringsgrad än dagens. Områdets urbana kvaliteter ska utvecklas och ge en tydligare stadsbild och kvartersstruktur för att göra området mer attraktivt. En tätare bebyggelsestruktur är även önskvärd ur ett hållbarhetsperspektiv då det skapar förutsättningar för gång- och cykeltrafik, lokalt färre transporter och en god teknisk infrastruktur.

Mark behöver reserveras för Spårväg syds sträckning.

Fördjupad Översiktsplan (FÖP)

Fastigheten Segmentet 1 ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Kungens kurva syftade till att klarlägga områdets fortsatta utveckling och vilka konsekvenser utvecklingen medför. Planförslaget omfattar Kungens kurva och delar av Vårby i Huddinge kommun.

Förslaget innebär att Kungens kurva ges en tätare och mer stadslik gatu- och bebyggelsestruktur. Utgångspunkten är att handeln ska vara drivkraften men att området ska kompletteras med upplevelser, kultur, kontor och andra verksamheter så att det tillsammans med Skärholmen blir en komplett stadskärna. En utbyggnad enligt planförslaget innebär att mellan 10 000 och 15 000 nya arbetsplatser kan bli verklighet i Kungens kurva. På sikt föreslås en överdäckning av motorvägsområdet för att knyta samman Kungens kurva och Skärholmen. I FÖP:en föreslås handelsområdet i Kungens kurva utvidgas västerut och omfatta fastigheten Segmentet 1. Markanvändningen är för fastigheten handel, kontor, upplevelser och utbildning.

FÖP:en var ute på samråd under våren 2010. Därefter har arbetet med FÖP:en avstannat, istället arbetar kommunen nu med att ta fram en utvecklingsplan för Kungens kurva.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten är ursprungligen planerad för kontors- och industriändamål i en stadsplan som fastställdes 1975-07-11 (Kungens kurva del VI). Den tillåtna våningsytan i procent av tomtytan var 100% och den högsta tillåtna byggnadshöjden räknat från grundkartans nollplan var +82. En tilläggsbestämmelse som vann laga kraft 2007-10-31 anger att handel, dock ej livsmedel, får förekomma med en bruttoarea på högst 10 800 kvadratmeter. År

2013 gjordes ytterligare en planändring som medgav en större andel handel med en bruttoarea om totalt 18 300 kvm och del av fastigheten reserverades för att möjliggöra för en framtida Spårväg syd. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut i januari 2018.

Planuppdrag

Natur- och byggnadsnämnden beslutade 23 maj 2016 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att, genom standardförfarande och på sökandes bekostnad, upprätta detaljplan för Segmentet 1 i Kungens kurva. Bakgrunden var att Bonnier fastigheter, genom sitt dotterbolag HB Segmentet 1, ansökt om planbesked och fått ett positivt sådant. I planbeskedet och planuppdraget framgår att krav kommer ställas på utformningen av utemiljön och exploateringsavtal för kostnader för övergripande infrastruktur mm ska finnas innan planen antas.

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 ska 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. 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 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.

Planen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för mer handel på fastigheten. Detaljplanen tillåter även kontor för att möjliggöra flexibilitet. Ett hörn på fastigheten Segmentet 1 reserveras för att kunna möjliggöra för en framtida Spårväg syd såsom den är illustrerad i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva.

Platsen

Fastigheten är bebyggd med en byggnad och hårdgjorda ytor för markparkering. Ingen ytterligare byggrätt tillkommer i detaljplanen. Utökad parkering medför att yta som idag till vissa delar är gräsbevuxen blir hårdgjord.

Påverkan

Ytterligare handel kan medföra ökad biltrafik i området. I samrådsförslaget till den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva är dock intentionerna att besöksintensiv verksamhet, såsom handel, ska orienteras till området nära Dialoggatan för närheten till kollektivtrafik med buss i nuläge och förbättrad

kollektivtrafik med Spårväg syd i framtiden. Den utökade parkeringsytan medför ökade flöden av förorenat dagvatten. Med genomförda åtgärder enligt dagvattenutredningen bedöms inte flöden och föroreningsbelastning öka jämfört med idag.

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 är till största delen en bebyggd fastighet med hårdgjorda ytor för markparkering och infart. Övriga obebyggda ytor är gräsbevuxna.

Naturvärden

Det finns inga naturvärden att ta hänsyn till.

Geologiska 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). Enligt tidigare detaljplan består berggrunden av gnejs och gnejsgranit

Hydrologiska förhållanden

Planområdets dagvatten 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.

Den största delen av fastigheten är idag bebyggd eller hårdgjord med lokalt förekommande höjdskillnader. Marken består främst av berg vilket begränsar möjligheten till infiltration.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdets vatten avrinner till Vårbyfjärden i Mälaren. I Mälaren har miljökvalitetsnormer angetts för de olika delarna (så kallade vattenförekomsterna) av sjön. Nytt åtgärdsprogram, förvaltningsplaner och miljökvalitetsnormer är framtagna för perioden 2016–2021, och beslutade december 2016.

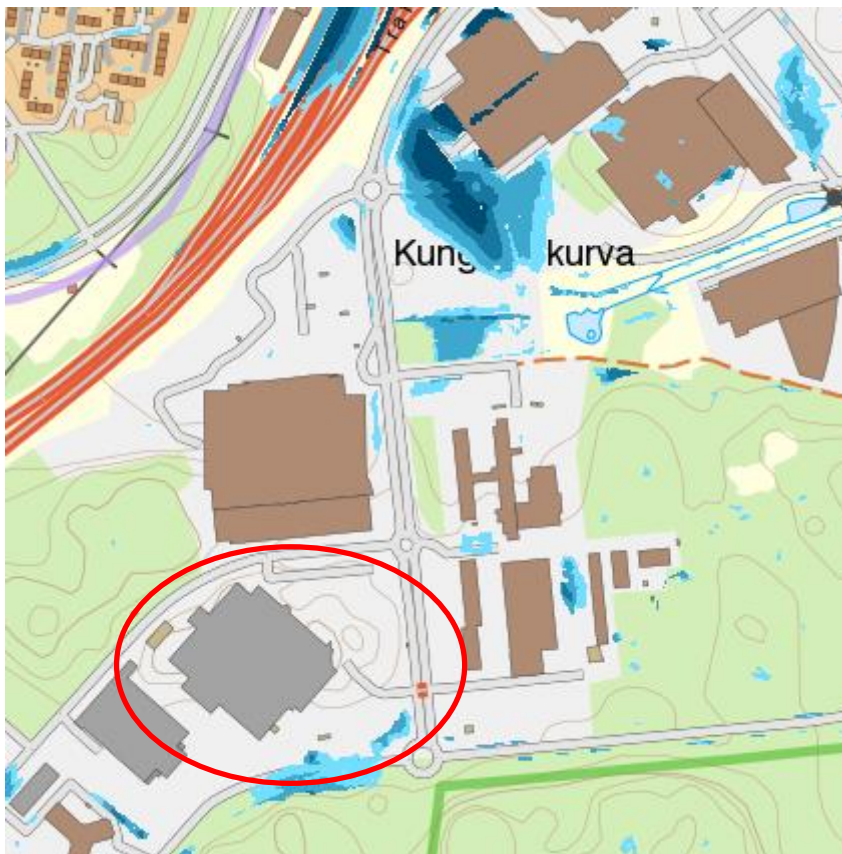
Vattenförekomsten som planområdet påverkar benämns Mälaren-Rödstensfjärden. Kvalitetskravet på Mälaren-Rödstensfjärden är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus, med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver. Nuvarande statusklassning för vattenförekomsten är god ekologisk status men den uppnår ej god kemisk status. För att uppnå god kemisk status behöver kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus uppnås, med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Ett viktigt mål för att bibehålla god status är att förhindra att orenat dagvatten och avloppsvatten tillförs Mälaren.

Planområdet är idag till stora delar hårdgjort och ingen rening eller fördröjning av dagvattnet sker. En dagvattenutredning för planförslaget har gjorts av Novamark 2017-01-24 och har reviderats stegvist. Den slutgiltiga versionen av dagvattenutredningen gjordes 2018-02-09. Bedömningen är att de föreslagna åtgärderna medför att föroreningsbelastningen inte kommer att öka jämfört med idag. Med genomförda åtgärder antas därmed detaljplanen uppfylla målet att bibehålla god status för de vattenförekomster som påverkas, se vidare avsnittet Teknisk försörjning, Dagvatten.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen har tagit fram en lågpunktskartering som visar platser med sänkor där vatten sannolikt ansamlas efter kraftigt regn (100-årsflöde). Utifrån underlaget framgår att lågpunkter finns i sydöstra hörnet av planområdet, direkt söder om planområdet i Kungens kurvaleden och även norr om planområdet vid IKEA.



*Lågpunkter i Kungens kurva-området framtagen av Länsstyrelsen.
Planområdet är markerat inom röd oval. Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län.*

I dagvattenutredningen som tagits fram av Novamark 2018-02-09 framgår att med den höjdsättning som finns för befintlig bebyggelse och som planeras för

exploateringen är bedömningen att det i framtiden inte finns instängda områden inom fastigheten. Befintliga dagvattenflöden vid 100-årsregn rinner mot de ovan nämnda lågpunkterna. Enligt utredningen är bedömningen att endast flöden till de södra lågpunkterna kommer att öka efter exploateringen medan dagvattenflödena som rinner mot lågpunkterna i norr kommer att vara oförändrade från dagsläget.

Dagvattenutredningen hänvisar till tidigare gjorda dagvattenutredningar i Kungens Kurva-området där bland annat två dagvattendammar har föreslagits för hantering av dagvatten med syfte att förbättra dagvattenreningen och åtgärda översvämningsproblematiken i området. I utredningarna har Segmentet 1 ingått och hänsyn har tagits till ett framtidsscenario med ökad andel hårdgjorda ytor.

Med bakgrund mot de tidigare gjorda utredningarna görs bedömningen i denna dagvattenutredning att om de krav som ställs på fördröjning av 20-årsregn och rening av dagvatten uppfylls, kommer dagvattenflödet som vid ett 100-årsregn flödar från Segmentet 1 till lågpunkterna norr om planområdet inte öka och påverkar således inte översvämningsrisken där.

För lågpunkten i söder innebär dock exploateringen en ökning av dagvattenflödet vid ett 100-årsregn. Dagvattenflödet vid ett 100-årsregn med klimatkoefficient före exploatering av etapp 3 har beräknats till ca 642 l/s medan flödet efter exploatering har beräknats till ca 734 l/s, vilket innebär en ökning på ca 92 l/s efter utbyggnaden. Det uppskattade magasinbehovet för ett 100-årsflöde efter exploateringen är 1266 m³. Utredningen redovisar, utifrån höjderna i grundkartan, en uppskattad yta om ca 9050 m² för vattensamling i lågpunkten i Kungens kurva-leden innan vattnet bräddar. Ett teoretiskt ytmagasin om ca 1809 m³ har beräknats utifrån ytan med ett genomsnittligt vattendjup på 0,2 m vilket klarar ökningen på ca 92 l/s vid 100-årsregn och det uppskattade magasinbehovet på 1266 m³. Därmed finns marginal jämfört med lågpunktskartan från länsstyrelsen som redovisar ett djup på 0,3-0,69 m.

Det framgår av utredningen att översvämningsproblematiken i lågpunkterna är befintlig i detta område och att åtgärder krävs om Spårväg syd kommer dras vid svackdiket och genom Kungens kurva-leden. För detta behövs en separat dagvattenutredning tas fram inför planeringen och projekteringen av spårvägen som redovisar förslag på åtgärder för att eliminera översvämningsriskerna. Utredningen nämner bland annat att höjdsättningen är viktig för att minska lågpunkter samt att uppsamling och fördröjning kan göras med åtgärder som t.ex. underjordiska kassuner och makadammagasin. En sådan utredning är dock inte möjlig att göra i dagsläget då spårvägens utformning ännu inte är utredd.

Utifrån dagvattenutredningen bedömer kommunen att det flöde som uppstår vid ett 100-årsregn och den översvämningsrisk som detta medför är acceptabel. Detta på grund av att inga instängda områden finns på fastigheten, att lågpunkten norr om planområdet inte påverkas av exploateringen samt att det söder om planområdet endast är vägen som tillfälligt översvämmas och att det inte är byggnader eller annan bebyggelse av viktig karaktär som drabbas.

Bebyggelse

Stadsbild och bebyggelse

I dagsläget är fastigheten Segmentet 1 bebyggd med en större byggnad som ursprungligen var planerad för tryckeriverksamhet. Runt om byggnaden finns markparkering och ramper till och från byggnaden. Markparkeringen närmast ingången vid Månskärsvägen är byggd i två nivåer upp mot ingången. Fastigheten ligger ovanför gatunivåerna och gränsar med murar mot gatan. Större delen av fastigheten är asfalterad och de gröna ytor som finns är inte planerade. De träd som finns står nedanför berget mellan gata och fastighet.

I det gamla tryckeriet har olika verksamheter funnits under åren och 2007 gavs en bestämmelseändring som medgav handel till viss del i byggnaden. Den byggrätten har delvis nyttjats för byggvaruhandel. Efter planändringen 2013 har handeln kompletterats med butiker för inredning och även upplevelser.

Den nya detaljplanen anger handel och kontor med en maximal bruttoarea på 31000 kvm tillsammans. Resterande bruttoarea i den befintliga byggnaden kommer fortsätta att tillåta industri. Den totala byggrätten utökas inte jämfört med gällande plan. I samband med att mer handel kan tillkomma i byggnaden kommer inre och yttre ombyggnationer att ske och den huvudsakliga ingången kommer att flyttas till byggnadens sydöstra hörn.

Det föreslås ske förändringar av markparkeringen med tillskott på parkering i form av p-däck med tillkommande våning i nivå med den befintliga parkeringens övre nivå. En ramp ska bidra till att förbättra flödena till och från p-platserna. Den huvudsakliga infarten till fastigheten kommer att ske från Dialoggatans södra del men befintlig infart från Månskärsvägen kommer att kvarstå.

De ytor som idag inte är asfalterade på fastigheten planeras att användas för parkeringsändamål.



Situationsplan över nedre plan (Tengbom)



Situationsplan över övre plan (Tengbom)



Illustration som visar vy från öst (Tengbom)

Gestaltning

Gestaltningen ska i möjligaste mån följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen samt Program för den offentliga miljön i Kungens kurva. I riktlinjerna står att området på sikt 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 Segmentet 1 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 och tillskott av gång- och cykelvägar samt trädplanteringar. 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.

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

Program för den offentliga miljön i Kungens kurva är vägledande för den offentliga miljön i området både för privatägd och kommunalägd mark. I programmet ges riktlinjer för allt från mötesplatser för besökare, parkeringsytor, skyltar och grönsstrukturen.

Arbetsplatser

Den verksamhet som detaljplanen medger bedöms generera cirka 350 årsarbeten. Bedömningen är en uppskattning och antalet årsarbeten kan variera över tid och beroende på verksamhetens karaktär och omfattning.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

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, 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.

Separat gång- och cykelbana finns idag utmed Månskärsvägens norra sida och Dialoggatan västra sida. Längs Kungens kurvaleden pågår utbyggnad av separerad gång- och väg på båda sidor om körbanan.

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 högttrafik. Övriga busslinjer som trafikerar i anslutning till planområdet är linje 710 (Skärholmen-Sörskogen), 737 (Skärholmen-Tumba station) samt 865 (Flemingsberg-Handen).

Som ett riktavstånd till närmsta hållplats anges av SL 500 meter för nyetablerade arbetsområden med hög arbetsplatstäthet (minst 1 arbetsplats/25 m²). För områden med låg arbetsplatstäthet (färre än 1 arbetsplats/25 m²), anges 700 meter till närmsta hållplats. För stomtrafik och avstånd till stationer tillämpas normalt längre acceptabla gångavstånd. Gångavstånden i detta fall blir kortare än riktvärdena, cirka 80 meter mellan busshållplatsen och entré och cirka 6 meter mellan busshållplatsen och fastighetsgräns.

Spårväg syd

Inom ramen för FÖP Kungens kurva föreslås Spårväg syd passera fastigheten på Dialoggatan med en närmsta hållplats vid Heron City. Sträckningen förbi planområdet går i kurva vilket påverkar fastigheten i anslutning till korsningen Kungens kurvaleden och Dialoggatan. Här finns det en möjlighet att spårvägen kommer att gå under mark och därför har en del av fastigheten reserverats för detta. Avgränsningen av markreservatet utgår från gällande plan.

Biltrafik

Handelsområdet Kungens kurva är i hög grad präglad av biltrafik och under de mest belastade timmarna under lördagar uppstår köer, framförallt vid påfarten till

E4:an. En trafikanalys gjordes i området 2011 i syfte att utreda tillkommande verksamheter och även 2015 gjordes en simulering i samband med utbyggnad av IKEA. Båda analyserna visar hård belastning men med bedömningen att viss utökning av verksamheter såsom handel kan ske. En stor del av den planerade exploatering som låg till grund för dessa analyser har nu avstannat och därför görs bedömningen att utökning av handel istället kan ske på Segmentet 1 utan att det får påtagliga konsekvenser för trafiken i området. Trafikåtgärder i Kungens kurva är bland annat Förbifart Stockholm, ny cykelbro, breddning av Kungens kurvaleden, Tangentvägen, Videgårdsvägen, Månskärsvägen, Smista cirkulationsplats, Ekgårdsvägen, GC-utbyggnad samt även MM-åtgärder för exploatörer. En övergripande trafikutredning för hela Kungens kurva håller på att tas fram.

Parkering, varumottagning, utfarter

Kommunens parkeringsprogram ska följas. Bilparkering ska utformas på ett tryggt sätt enligt riktlinjer i parkeringsprogrammet. Parkering ska anordnas på kvartersmark och uppfylla kommunens parkeringsnorm som är aktuell vid genomförandet. För detaljplanen gäller parkeringstal enligt zon C för såväl cykel och bilparkering. Enligt detta skall fastighetsägaren normalt sett inte få införa flexibla parkeringstal (MM-åtgärder). Dock har särskild bedömning gjorts som motiverar att flexibla parkeringstal får användas för Segmentet 1. Avsteget från parkeringsprogrammet motiveras med att Kungens kurva är utpekad som en framtida regional stadskärna vilket innebär att området ska ges en tätare och mer stadslig gatu- och bebyggelsestruktur där gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. MM-åtgärder är i linje med denna utveckling.

Ca 5% 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. Vid tillämpning av flexibla parkeringstal ska andelen parkeringsplatser för funktionsnedsatta beräknas innan reducering görs. Ingen reducering görs på antal platser för funktionsnedsatta.

För att området ska vara attraktivt för cyklister krävs väl placerade cykelparkeringar i anslutning till butikernas entréer. Cykelparkering ska anordnas inom fastigheten i tillräcklig omfattning med hänsyn till fastighetens beräknade och framtida behov och vara lättillgängliga, stödsäkra och väl dimensionerade.

Mobility management (MM) är ett koncept för att främja hållbara transporter och påverka människors resesätt genom att förändra attityder och beteenden. För att uppnå resultat kombineras ofta fysiska åtgärder i trafikmiljön med information och koordination av olika verksamheter. Flexibelt parkeringstal innebär att en sänkning av parkeringstalen för bilparkering kan erbjudas mot att byggherren/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på bilparkering. Tanken med detta är att det skall bli mer attraktivt för anställda och besökare att använda andra mer hållbara transportmedel än bil till och från området. De MM-åtgärder som ska genomföras i samband med genomförandet av detaljplanen är belysning anpassad för gång- och

cykeltrafikanter, gång- och cykelbanor som ansluter entréer till det allmänna gång- och cykelnätet, plats för cykelservice, omklädningsrum och duschar i anslutning till cykelrum, transporterbjudanden och information om hållbara transportmedel (informationstavlor och hemsida). Varje åtgärd ger en reduktion på parkeringskravet på 2% vilket innebär en total reduktion på 12%. För handel i zon C gäller bilparkeringstalet 21 platser per 1000 BTA, vilket för Segmentet 1 skulle innebära 651 platser. En reduktion på 12% innebär istället 570 platser. MM-åtgärderna regleras i exploateringsavtalet som tillhör detaljplanen. I bygglovsskedet ska ärendet skickas på remiss till trafik- och landskapssektionen som då får möjlighet att granska parkering och MM-åtgärder.

Varumottagning sker på den egna fastigheten och ska tydligt separeras från dess entréer. In- och utfart till anläggningen sker via Månskärsvägen samt Dialoggatan. Fastighetens utfarter mot det allmänna gatunätet ska tydliggöras samt ske över så kallad genomgående upphöjd gång- och cykelbana om sådan passerar utfarten. Det utfartsförbud som finns i gällande detaljplan kvarstår.

Förorenad mark

Då den ursprungliga verksamheten på fastigheten var tryckeriverksamhet kan det finnas en risk för markföroreningar. Det är dock inte troligt då tryckeriverksamheten anlades i början av 1990-talet då det fanns riktlinjer för hanteringen. Det finns även indikationer på att det finns gastankar i marken i den delen av fastigheten som inte får bebyggas på grund av framtida Spårväg syd. Fastighetsägaren är skyldig att åtgärda eventuella markföroreningar och påträffade markföroreningar ska anmälas till Miljötillsynsavdelningen, då det är förbjudet enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd att påbörja en efterbehandlingsåtgärd utan att anmäla det till tillsynsmyndigheten.

En markundersökning på fastigheten har utförts av Projektengagemang den 9 juni 2017. Totalt insamlades 14 jordprover varav 5 skickades till det ackrediterade laboratoriet ALS Scandinavia i Danderyd för analys av:

- Bensen
- Toluen
- Etylbensen och xylen (BTEX)
- Alifatiska och aromatiska kolväten
- Polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) enligt ALS analyspaket OJ21a.
- Metaller (arsenik, barium, bly, kadmium, kobolt, koppar, krom, kvicksilver, nickel, vanadin och zink) enligt ALS analyspaket MS-2.

Inget grundvatten påträffades under markundersökningen.

Analysresultatet jämfördes med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) samt med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre än ringa risk (MRR).

Inget av de prover som samlades in och skickades för analys uppvisade halter över de relevanta riktvärdena (KM, MKM och MRR). Inga tecken (visuella eller

okulära) på föroreningar noterades i fält. Ytterligare åtgärder anses därmed inte behövas. Under markutredningen påträffades inget grundvatten och inga halter lösningsmedel fanns i jordproverna.

Lösningssmedlet toluen har dock detekterats i luftprover tagna 2006 på plan 2 och 3 i det tryckeri som tidigare bedrevs på fastigheten. Luftproverna togs av WSP i samband med en miljöundersökning på fastigheten. WSP bedömde att halten toluen som uppmättes i luften utgjorde en låg hälsorisk eftersom halten var betydligt lägre än de (då) hygieniska gränsvärdena samt lägre än den (då) senast angivna humantoxikologiska referenskoncentrationen (RfC) för toluen.

Det finns en risk att toluen kan ha spridits till grundvatten (ej utrett av WSP). För att kunna fastställa huruvida det förekommer toluen i grundvattnet skulle en bergsborrning till okänt djup behöva göras. Slutsatsen från markundersökningen är dock att en sådan undersökning inte skulle ge en representativ bild av grundvattnets kemiska status eftersom det inte finns någon information om var eventuella spill kan ha förekommit på marken där tryckeriet stod och inte heller hur sprickzonernas strykning och stupning är under marken på området (längs med vilka eventuella spill skulle kunna transporteras). Med hänsyn till detta och WSPs miljöundersökning 2006 är bedömningen att inga ytterligare åtgärder behövs.

Luft, lukt

Enligt SLB analys senaste luftkartering år 2015

(<http://slb.nu/slbanalys/luftfororeningskarter/>) överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom detaljplanen.

Enligt den översiktliga karteringen ligger PM10 halterna i intervallet 25–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Normvärdet som ska klaras är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter). Miljö kvalitetsmålet är 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter). Kväveoxidhalten ligger i intervallet 30–36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och delar av planområdet i intervallet 24–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

En översiktlig bullerkartering (2008) som gjorts med prognosår 2030 i samband med framtagande av planförslag Fördjupad översiktsplan för Kungens kurva, visar på trafikbullernivåer i intervallet 55 – 60 dBA. För arbetslokaler och handelslokaler finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vattenledningar finns utbyggt i omgivande gator och fastigheten har en anslutningspunkt mot Kungens kurvaleden.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till ledningsnätet för dagvatten. Dagvattnet i Kungens kurva-området samlas upp i ledningar och öppna diken för att slutligen samlas upp i två stora ledningar som går under E4:an och vidare ut i Vårbyfjärden.

I gällande detaljplan för Segmentet 1 som vann laga kraft 2013 framgår att det tidigare ställts krav på att ”det dagvatten som uppstår från de hårdgjorda ytorna i området inte får öka jämfört med idag. Dagvattnet ska flödesutjämnas och infiltreras där så är möjligt. Dagvatten från parkeringsytor ska samlas upp och renas från t.ex. olja innan det avleds till ledningsnätet. Detaljerad hantering av dagvatten ska klarläggas innan bygglov ges”.

I arbetet med att ta fram denna detaljplan har en dagvattenutredning gjorts av Novamark med senaste revidering 2018-02-09. För närvarande består den aktuella fastigheten av hårdgjorda ytor såsom takytor, parkeringsytor och väg, samt även grönytor i form av gräsytor med planterade och självsådda träd och buskar. De ytor som berör ombyggnaden uppskattas vara 70 % asfalt och 30 % grönytor. De ytor som berörs av utbyggnaden har delats upp i två områden, 1 och 2. Utbyggnaden för område 1 har delats in i etapp 2 och 3. Område 2 är befintligt och förblir oförändrat efter utbyggnaden. Båda områdena ansluter till samma anslutningspunkt, som finns vid fastighetens sydöstra hörn.

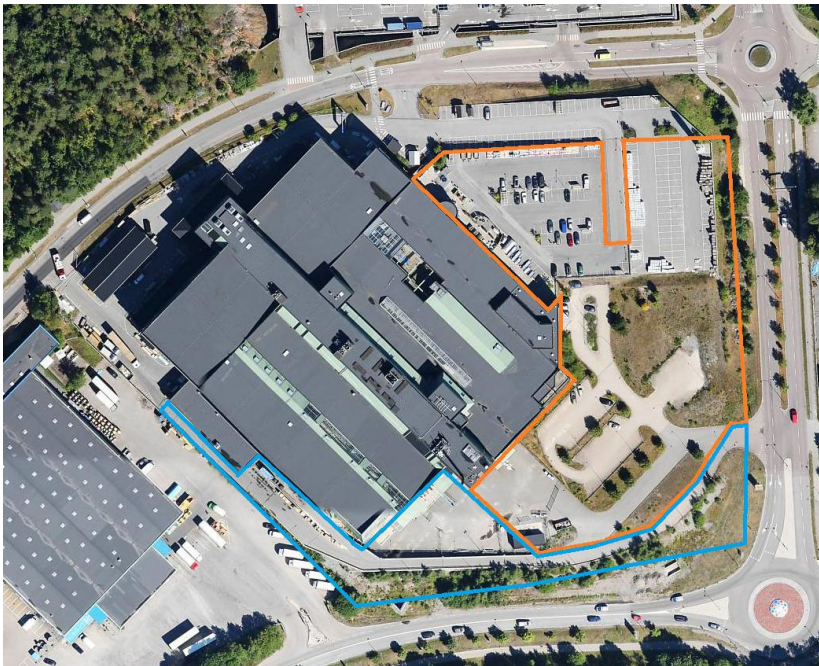


Bild över fastigheten Segmentet 1 tagen från dagvattenutredningen framtagen av Novamark, 2018-02-09. Område 1 visas i orange och område 2 visas i blått.

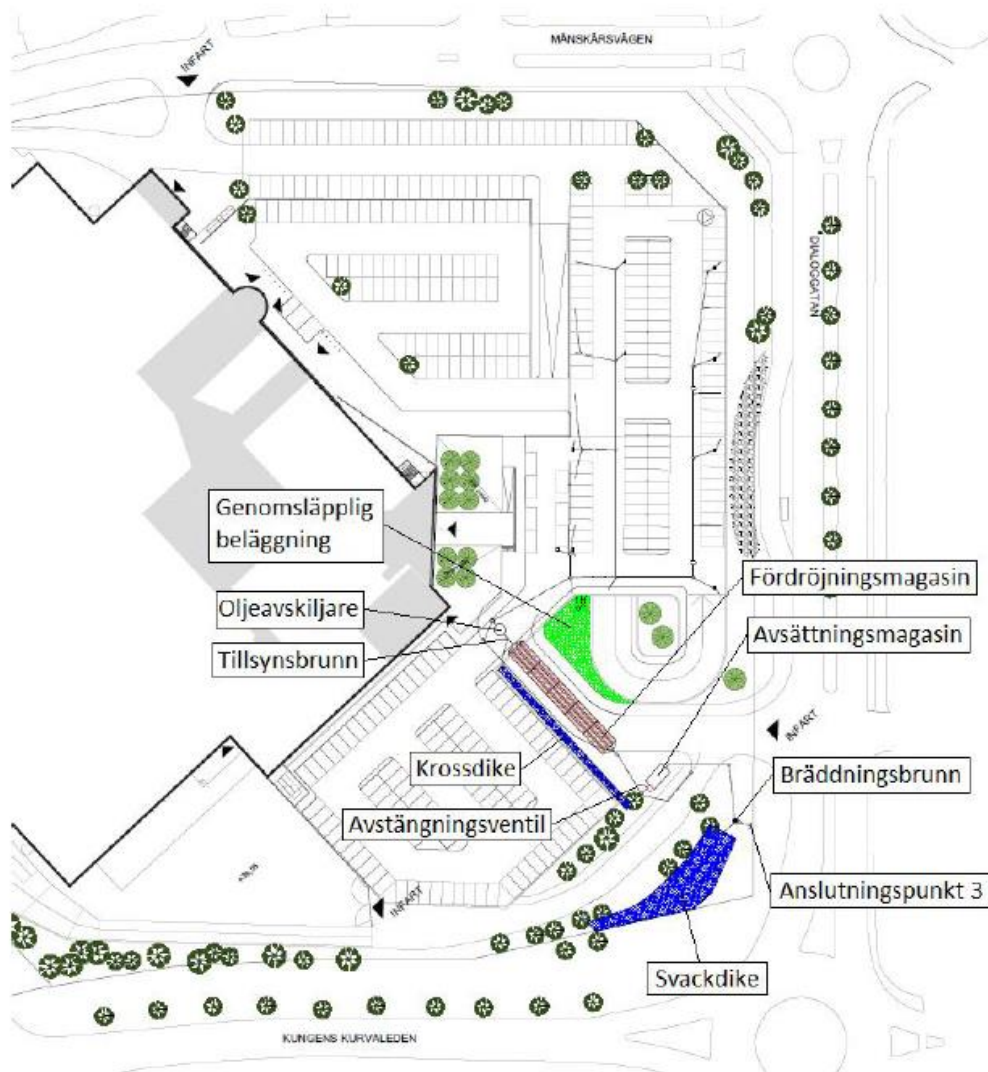
Flödesberäkningar har gjorts för samtliga områden av fastigheten och de två etapperna, både före och efter exploatering. Magasinsvolym har beräknats med utgångspunkt i befintligt flöde, före utbyggnaden, samt utifrån det flöde som uppstår vid ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25, efter omvandling av befintliga grönytor till hårdgjorda ytor. Flödesberäkningar och magasinbehov har även beräknats på ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25 före och efter exploatering för båda områdena.

För att inte flöden vid ett 10-årsregn med klimatfaktor ska öka jämfört med idag behövs ett magasin med effektiv volym på ca 100 m³ för område 1 enligt utredningen. Område 2 är oförändrat men ger upphov till ett dimensionerat flöde på 88 l/s som behöver ett magasin med effektiv volym på ca 15 m³.

Vid skyfall förväntas dagvattnet som uppstår rinna bort ytligt från fastigheten utan fördröjning. Dagvattenflödet vid ett 100-årsregn med klimatfaktor före exploatering av etapp 3 har beräknats till ca 642 l/s medan flödet efter exploatering har beräknats till ca 734 l/s, vilket innebär en ökning på ca 92 l/s efter utbyggnaden. För att fördröja ett 100-årsregn krävs ytterligare ett magasin med effektiv volym på ca 1266 m³ efter exploatering av etapp 3. Det är inte möjligt att anlägga magasin som fördröjer 100-årsregn, dessa flöden kommer avledas ytligt från fastigheten, se avsnittet Risk för översvämning ovan.

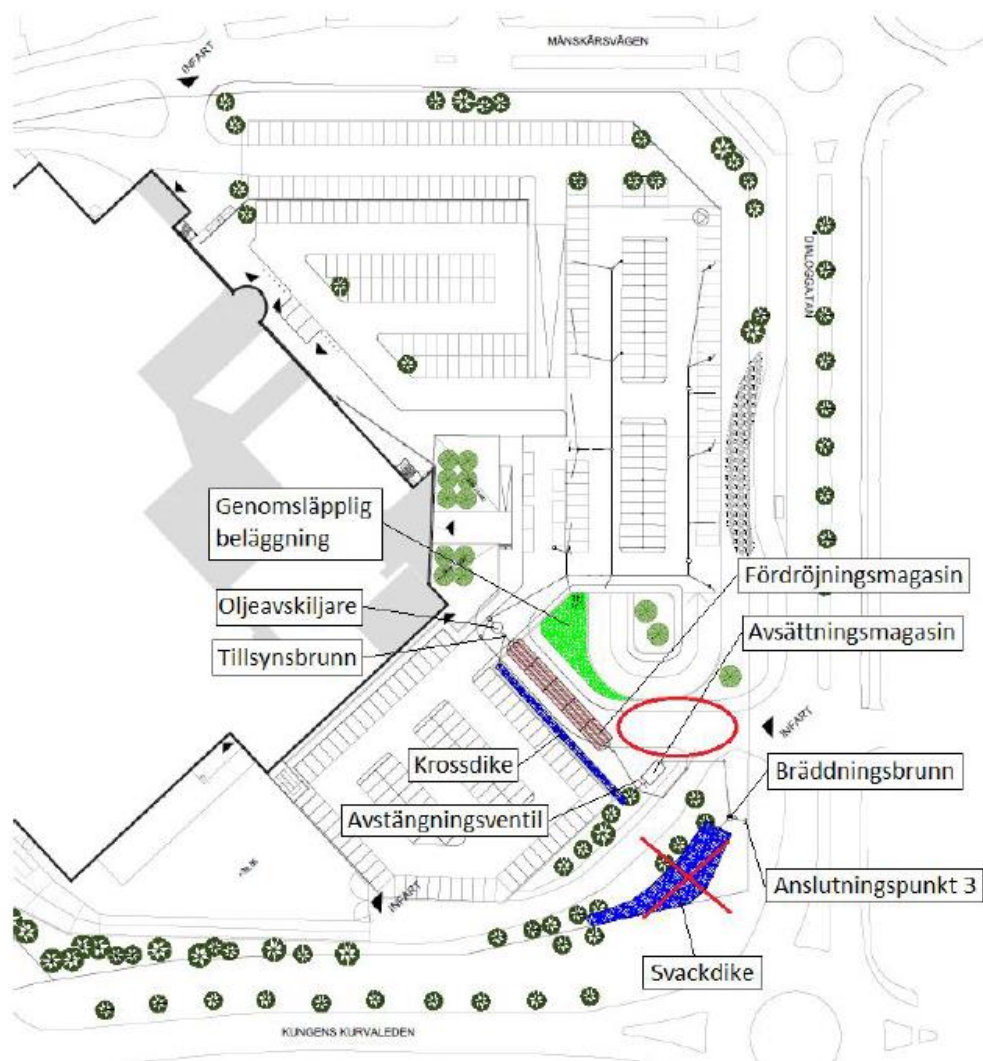
Dagvattenutredningens förslag för 10-årsregn och 20-årsregn är att allt dagvatten från parkeringsytor samlas via dagvattenbrunnar och dagvattenledningar till en oljeavskiljare placerad i körbanan, strax söder om entrén, på den östra sidan av byggnaden. Dagvattnet fördelas därefter via en tillsynsbrunn till täta Ø800 rörmagasin placerade i infartsvägen. Dagvatten från område 2 samlas upp och ansluts via en dagvattenbrunn i gatan. Därefter passerar samtligt dagvatten ett avsättningsmagasin som renar dagvattnet. I utredningen föreslås installation av en avstängningsventil på dagvattenledningen innan avsättningsmagasinet för att minska risken för utsläpp vid en eventuell brand. Efter avsättningsmagasinet rinner dagvattnet till en dagvattenbrunn med bräddningsutlopp i ett svackdike. Slutligen släpps vattnet på det allmänna ledningsnätet vid anslutningspunkten. Vid häftigare regn än 10-årsregn kan tillsynsbrunnen brädda dagvattnet från område 1 till ett krossdike bredvid infartsvägen. Innan samtligt dagvatten når anslutningspunkten samlas det (vid behov) till en bräddningsbrunn som bräddar till svackdiket där vattnet har möjlighet att infiltrera och fördröjas.

Dagvattenutredningen redovisar en total effektiv magasinvolym på 165 m³, beräknat på rörmagasinvolym på 55 m³, krossdikets magasinvolym på 23 m³ samt svackdikets magasinvolym på 87 m³ som ger god marginal för att hantera ett 10- och 20-årsregn.



Utredningsskiss från dagvattenutredningen, 2018-02-09 (Novamark) som visar alternativ 1 med förslag på dagvattenhanteringsåtgärder.

Det finns viss risk att området med svackdiket behöver användas till framtida Spårväg syd. Utan möjlighet att brädda till svackdiket intill förbindelsepunkten finns det ingen marginal för högre flöden än de beräknade 20-årsregnen. Alternativ två är då att dimensionera upp den fördröjning som presenteras ovan med fler täta Ø800 rörmagasin i infartsvägen som kan ge ytterligare 20 m³. Detta ger en total effektiv magasineringsvolym på 99 m³ som också ger en god marginal till att fördröja ett 10-årsregn och klarar att fördröja ett 20-årsregn.



Utredningsskiss från dagvattenutredningen, 2018-02-09 (Novamark) som visar alternativ 2 där svackdiket utgår. Placering för fler magasinrör är inringat i rött.

I dagvattenutredningen har beräkningar av föroreningar i dagvattnet utförts på ett 10-årsregn med varaktighet i 10 minuter och med en klimatfaktor på 1,25. Utan ovan föreslagna åtgärder ökar mängden föroreningar jämfört med nuläget men med åtgärderna minskas mängden föroreningar. Förutom åtgärderna för ombyggnationen som beskrivs ovan ska även åtgärder för de ytor som inte berörs av ombyggnaden genomföras. De befintliga oljeavskiljarna ska ses över och underhållas för god funktion samt att filterbrunnar med god reningseffekt ska installeras i de befintliga dagvattenbrunnarna och nedstigningsbrunnarna. Återställning av befintliga grönytor och utökning av vegetation där utrymme finns, t.ex. vid infart och entréer, förordas för att effektivisera omhändertagandet av dagvattnet. Bedömningen är att fastigheten kan möta målen för miljö kvalitetsnormerna om samtliga åtgärder genomförs. Åtgärderna säkerställs i exploateringsavtalet.

Elförsörjning

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

Energiförsörjning

Byggnaden försörjs idag med fjärrvärme som finns utbyggt i Månskärsvägen.

Kommunens översiktsplan och miljöprogram anger att vid nyexploatering eftersträvas i första hand att bebyggelsen använder så lite energi som möjligt och i andra hand att vald energikälla medför så liten miljöpåverkan som möjligt.

Avfallshantering

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med dess lydelse efter januari 2015.

Tidplan



Ovan visas en schematisk bild över planprocessen och nedan visas tidplanen för projektet.

TIDPLAN	
Planuppdrag från Natur-och byggnadsnämnden	Maj 2016
Samråd	Februari 2017
Granskning	November 2017
Antagande av detaljplan	Oktober 2018
Laga kraft	November 2018
Genomförande	November 2018 och framåt

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid 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 ges.

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, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten och avfall AB ansvarar för allmänna VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

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

Skanova AB ansvarar för teleledning på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

Avtal

I samband med planläggningen kommer ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och HB Segmentet 1 för att reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Sådant avtal upprättas under planarbetets gång och behandlas av kommunstyrelsen innan antagande av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Inga fastighetsrättsliga åtgärder avses genomföras på grund av den nya detaljplanen.

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 har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploatören ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Därför tas ingen planavgift ut i samband med bygglovsprövning.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Upprättandet av detaljplanen för Segmentet 1 innebär kostnader för utbyggnaden av allmän platsmark. Kostnadsfördelningen för utbyggnaden av allmänna platser inom hela Kungens kurva kommer att regleras med avtal med fastighetsägare i området.

Kostnader för att genomföra detaljplanen

Det ekonomiska ansvaret för projektering, utbyggnad och anläggande inom kvartersmark ligger på byggherren, HB Segmentet 1. 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. Detta gäller inte de kostnader som är kopplade till ett genomförande av en tunnel för Spårväg syd.

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på samhällsbyggnadsavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning.

Ansvarig planarkitekt för detaljplanen är Sofia Gregorsson. Övriga deltagare i projektgruppen är Albin Frandsen, mark- och exploateringsingenjör och projektledare; Jon Hugmark, trafikplanerare och Robin Hansson, miljöplanerare. Referenspersoner från natur- och byggnadsförvaltningen är Agnetha Sjödin; bygglovhandläggare och Nils Hellbom; förrättningslantmätare.

Sofia Gregorsson

Planarkitekt