

## Planbeskrivning – samrådshandling



Detaljplan för  
Kurvan 2 och 5,  
IKEA-varuhuset och IKEA shopping center  
Kungens kurva

*Kommunstyrelseförvaltningen, april 2016*

## ***Innehållsförteckning***

<b><i>Sammanfattning</i></b> .....	<b>4</b>
<b>DETALJPLAN</b> .....	<b>6</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	<b>6</b>
<b>Plandata</b> .....	<b>6</b>
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	6
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>7</b>
Regionplan .....	7
Översiktsplan.....	8
Detaljplaner och förordnanden .....	8
Planuppdrag för detaljplanen.....	9
Kommunala beslut i övrigt.....	9
<b>Planens förenlighet med miljöbalken</b> .....	<b>10</b>
Behovsbedömning .....	10
Planen .....	10
Platsen .....	10
Påverkan.....	10
Sammanfattning och motiverat ställningstagande .....	11
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</b> .....	<b>11</b>
Natur.....	11
Mark och vegetation.....	11
Naturvärden .....	11
Geologiska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden .....	13
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	14
Bebyggelse .....	16
Stadsbild .....	16
Kulturhistoriska miljöer.....	19
Gestaltning .....	20
Gator och trafik .....	23
Gång- och cykeltrafik.....	23
Kollektivtrafik .....	24
Biltrafik .....	25
Parkering .....	25
Varumottagning.....	26
Utfarter .....	26
Störningar och risker .....	27
Förorenad mark .....	27
Luft.....	28
Buller, vibrationer .....	28
Farligt gods.....	29
Teknisk försörjning .....	31
Vattenförsörjning, spillvatten .....	31
Dagvatten .....	31

Elförsörjning.....	33
Energiförsörjning.....	33
Avfallshantering .....	33

## **GENOMFÖRANDE ..... 34**

### **Organisatoriska frågor ..... 34**

Planförfarande .....	34
<b>Tidplan</b> .....	34
Genomförandetid.....	34
Ansvarsfördelning, huvudmannskap .....	35
Avtal.....	35

### **Fastighetsrättsliga frågor..... 35**

Fastighetsreglering .....	35
Ledningsrätt och servitut .....	36

### **Ekonomiska frågor..... 36**

Kommunalekonomiska konsekvenser .....	36
Kostnader för fastighetsägarna .....	36
Kostnader för att genomföra detaljplanen .....	36
Bygglovavgift.....	37
Planavgift .....	37
Lantmäterikostnader.....	37
Kostnader för miljöskyddsåtgärder .....	37

### **Tekniska frågor ..... 37**

Tekniska utredningar .....	37
----------------------------	----

### **Administrativa frågor ..... 37**

## Sammanfattning



Foto över planområdet markerat med vitt.

### Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är ca 17 hektar stort och ligger centralt i Kungens kurvas handelsområde. Detaljplanen består av de privatägda fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att utöka Kungens Kurva Shopping Center (KKSC) med 54 000 m<sup>2</sup> bruttoarea handel samt omlokalisera befintligt Ikeavaruhus inom fastigheten. De två husen kommer att byggas samman och ha parkering i bottenplanet. Den nya anläggningen kommer att ligga centralt i handelsområdet och bidrar till den nya knutpunkten för handelsområdet vid korsningen Dialoggatan och Tangentvägen. Syftet med detaljplanen är även att utreda hur den nya anläggningen ska bidra till Kungens kurva genom sin utformning med entréer, mötesplatser gestaltning och markplanering.

Det nya Ikeavaruhuset placeras på ungefär samma plats som idag medan shoppingcentret byggs på västerut och möter Dialoggatan. Parkeringen placeras huvudsakligen under de två byggnaderna vilket minskar de stora

markparkeringarna som finns idag. Befintligt parkeringshus mot Ekgårdsvägen behålls men planeras att rustas upp. Förslaget innebär att varuhuset och gallerian kan byggas samman över det som idag är Modulvägen. På Modulvägen kommer kollektivtrafikbussarna fortsätta att gå med en busshållplats direkt under överbyggnaden mellan husen.

Den befintliga runda byggnaden behålls enligt planförslaget och byggs samman med det nybyggda varuhuset. Detaljplanen ger en möjlighet att bygga husen närmare gatorna än dagens detaljplan. Detta kan skapa en större täthet i Kungens kurva på sikt.

Mindre markområden överförs från kommunens angränsande fastighet Kungens kurva 1:1.

Planarbetet sker enligt plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900.

#### **Behov av miljöbedömning**

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken(MB). Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

#### **Genomförande**

Detaljplanens genomförandetid är fem år och börjar den dag då planen vinner laga kraft.

## Detaljplan

### ***Planens syfte och huvuddrag***

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att utöka Kungens Kurva Shopping Center (KKSC) med 54 000 m<sup>2</sup> bruttoarea handel samt omlokalisera befintligt Ikeavaruhus inom fastigheten. De två husen kommer att byggas samman och ha parkering i bottenplanet. Den nya anläggningen kommer att ligga centralt i handelsområdet och bidrar till den nya knutpunkten för handelsområdet vid korsningen Dialoggatan och Tangentvägen. Syftet med detaljplanen är även att utreda hur den nya anläggningen ska bidra till Kungens kurva genom sin utformning med entréer, mötesplatser gestaltning och markplanering.

En av förutsättningarna för att pröva tillkommande handel i Kungens kurva är att utreda möjligheterna att öka andelen resenärer med alternativa färd sätt till bilen. Planförslaget ska därför verka för att underlätta för gående och kollektivtrafikresenärer till anläggningen genom att säkerställa tydliga och attraktiva gångstråk till och från entréer och kollektivtrafikhållplatser men även för de som bara ska passera anläggningen.

Under planarbetet har en diskussion förts kring placeringen av byggnaderna. Ambitionen med projektet har varit att behålla den runda delen av Ikeavaruhuset, aktivera den kommande torgytan vid Tangentvägen och Dialoggatan, bygga samman varuhuset och shoppingcentret, minimera stora markparkeringar, reservera yta för kommande kollektivtrafik samt bevara de skyddade ekdungarna. Samrådsförslaget innebär att en av de ekdungar som är skyddade i gällande detaljplaner inte kommer att kunna behållas men att den kompenseras genom att redan uppväxta ekar planteras på andra platser inom planområdet. Även annan vegetation ska tillföras hårdgjorda ytor och placeras på ett genomtänkt sätt på fastigheterna.

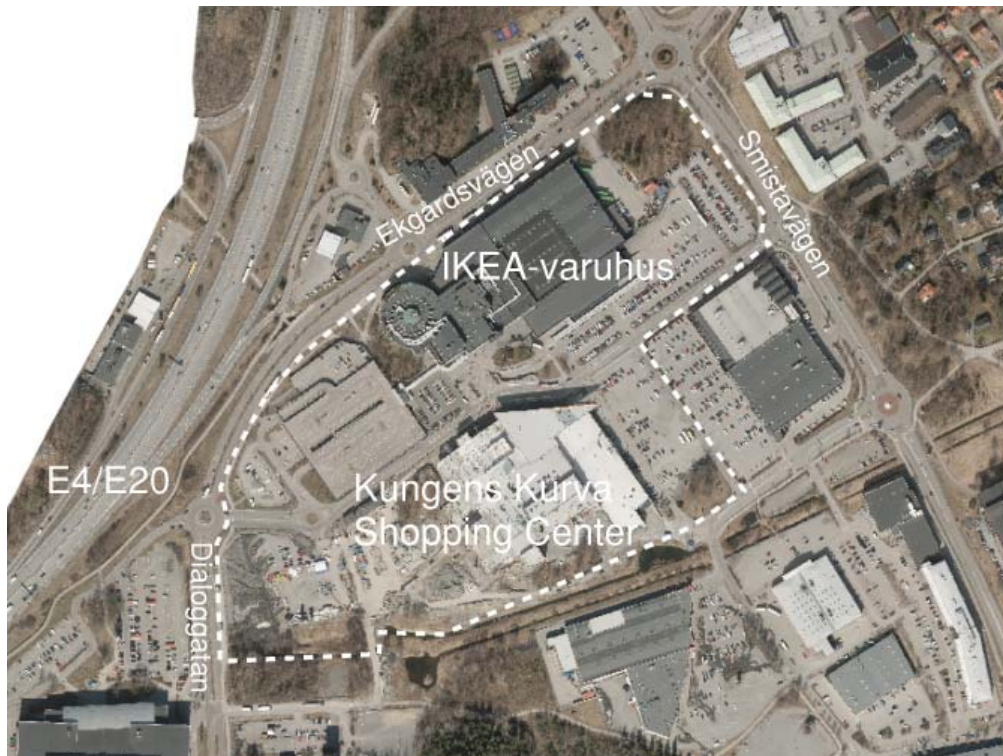
### ***Plandata***

#### **Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet ligger i Kungens kurvas handelsområde och omfattar de privatägda fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5. I norr avgränsas området av Ekgårdsvägen, i öster Smistavägen och i väster av Dialoggatan. I söder gränsar detaljplanen till dagens öppna dagvattenhantering där det planeras för en ny östvästlig kommunal gata, Tangentvägen.

De två fastigheterna är privatägda, Kurvan 2 ägs av Ikea Centers Stockholm AB och Kurvan 5 av IKEA fastigheter AB. Den sammanlagda ytan för detaljplanen är ca 17 hektar.

Delar av fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5 ligger utanför planområdet. De ingår i detaljplanen för Tangentvägen och planeras fastighetsregleras till att bli allmän platsmark och därmed övertas av Huddinge kommun.



Figur 1 Karta över planområdet.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Regionplan**

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

RUF 2010 säger att "En utveckling bör främjas som innebär satsningar på innovativa och täta miljöer i den centrala regionkärnan. De yttre regionala stadskärnorna bör stimuleras i sin stadsutveckling och komplettera den centrala regionkärnan. Den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet ska värnas och marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse

med mycket hög täthet. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel. Ambitionen bör vara att skapa upplevelserika, täta och varierade miljöer utifrån stadskärnornas respektive profiler. Särskilt bör aktörerna satsa på att attrahera kontaktintensiva verksamheter med hög specialiseringsgrad eller stort regionalt upptagningsområde till stadskärnorna. Torg, parker, vatten, grönområden och mötesplatser är viktiga för kärnornas attraktivitet, liksom möjligheten att på ett tryggt sätt ta sig fram till fots och per cykel.”

### **Översiktsplan**

I Översiktsplanen 2030 för Huddinge kommun har inget ställningstagande gjorts för området. Det är utpekad som ett lokalt centra men i övrigt hänvisas till arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva. Arbetet med FÖP:en ska klarlägga områdets fortsatta utveckling och vilka konsekvenser utvecklingen medför. Den fördjupade översiktsplanen har varit på samråd. Den föreslagna detaljplanen stämmer överens med samrådsförslaget och även med det uppdrag i kommunens Mål och budget om att förtäta i centrala delar av Kungens kurva.

### **Detaljplaner och förordnanden**

Den befintliga detaljplanen för Kurvan 2 heter *del av Kurvan 2 mfl* och ger rätt till att uppföra kontor, industri och handel på fastigheten. 20 000 m<sup>2</sup> handel och 40 000 m<sup>2</sup> kontor, lager och utställningslokaler samt 25 000 m<sup>2</sup> kontor och industri. Parkering i däck eller garage är inte medräknat. Detaljplanen vann laga kraft den 2001-02-19.

För en del av fastigheten Kurvan 2, den del som idag rymmer en byggnad med ett elteknikföretag, gäller *Detaljplan för Kungens kurva XVIII, del A – kv Kurvan mfl inom kommundelen Segeltorp i Huddinge kommun*. Detaljplanen medger för ytan Handel i 5500 kvm bruttoarea ovan mark och parkeringsdäck som ska planteras och utföras med öppningar/ljusinsläpp till markplanet. Detaljplanen vann laga kraft 1997-02-22 och genomförandetiden har därför gått ut.

Ett tillägg till de två detaljplanerna togs fram för att medge en flytt av befintlig handelsbyggrätt. Den detaljplanen vann laga kraft 2011-09-23. Tillägget har en genomförandetid på 7 år vilket innebär att genomförandetiden går ut först i september år 2018.



För Kurvan 5 gäller detaljplanen *del av Kurvan 5 mfl* som medger 57 000 kvm BTA handel och utöver det parkering. Detaljplanen vann laga kraft 2000-06-01 och genomförandetiden gick ut 1 juni 2015.

Mälaren är dricksvattentäkt och hela planområdet ligger inom den sekundära skyddszone för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Befintligt markavvattningsföretag i området upphörde genom ett beslut i Mark- och miljödomstolen 2015-12-18 (M 3241-15) och ledningar och diken inom området har övergått till VA-huvudmannen och kommunen.

### **Planuppdrag för detaljplanen**

Planprojektet finns med i Projektplanen 2014-2016 men då bara för den utökade handelsbyggrätten på Kurvan 2. Kommunstyrelsen beslutade 24 november 2014 § 10, att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Kurvan 2 och Kurvan 5 och då ingick även en omlokalisering av Ikeavaruhuset. Den 25 maj gavs ett nytt planuppdrag som ändrade den prövade byggrätten för handel från 40 000 m<sup>2</sup> till 54 000 m<sup>2</sup> handel.

Planarbetet sker med normalt planförfarande enligt SFS 2010:900 plan- och bygglagen (versionen innan januari 2015).

### **Kommunala beslut i övrigt**

Trafikverkets arbetsplan för den nya vägdragningen Förbifart Stockholm och genomförandet av den, påverkar detaljplanen för Kurvan 2 och 5. Breddningen av vägen gör att frågor om risk blir aktuella för detaljplanen. Även ledningsomläggningar och utbyggnationerna av de båda projekten behöver samordnas.

I söder gränsar planområdet till detaljplanen för utbyggnad av Tangentvägen. Förutom att fastighetsägarna kommer att avstå mark till vägen så löper det olika ledningar under dagens anläggningar som fastighetsägarna vill lokalisera utanför deras fastigheter.

Det finns ett politiskt uppdrag att verka för att Spårväg syd ska byggas. Spårvägen planeras gå mellan Flemingsberg och Älvsjö via Skärholmen och förbättrar på så sätt kollektivtrafiken till Kungens kurva. Oavsett sträckningsalternativ genom Kungens kurva så föreslås spårvägen gå i Dialoggatan med ett föreslaget hållplatsläge i höjd med entrén för Heron. Planeringen av Spårväg syd är ännu så länge i ett tidigt skede men hänsyn behöver tas i detaljplanen för spårvägens utrymmesbehov.

### ***Planens förenlighet med miljöbalken***

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB).

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

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

### ***Behovsbedömning***

Enligt 4 kap. 34 § PBL 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 kunna bygga ut befintligt shoppingcenter och omlokalisera Ikeavaruhuset inom planområdet. I samband med det kommer parkeringshus och utemiljöer att rustas upp.

De miljöfrågor som är relevanta för detaljplanen är dagvattenpåverkan och påverkan på befintlig grönstruktur som till viss del är skyddad i befintliga detaljplaner. Det finns misstänkta markföroreningar på grund av tidigare verksamheter som ska utredas och vid behov åtgärdas.

### ***Platsen***

Planområdet är redan idag till större delen hårdgjort. Planområdet ligger nära E4/20 och är påverkat av bullerstörningar och luftföroreningar.

### ***Påverkan***

Detaljplanen medför att dagvattenflöde kommer att öka. Det ökade dagvattenflödet föreslås fördröjas bl.a med rörmagasin och rain gardens som utformas med skelettjord. Misstänkta markföroreningar ska utredas och vid

behov åtgärdas. Planområdet ligger nära E4/E20. Miljökvalitetsnormer för luft klaras i nuläget. Med Förbifart Stockholm kommer tunnelmynning med avluftningstorn ligga i höjd med planområdet. Med planerat ventilationssystem beräknas miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och PM 10 ej överskridas inom planområdet.

### **Sammanfattning och motiverat ställningstagande**

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

### ***Förutsättningar, förändringar och konsekvenser***

#### **Natur**

##### ***Mark och vegetation***

Planområdet är till största delen redan hårdgjort. Inom området finns flera sparade ekdungar, stråk med planterade trädrader och gräsytor längs med vägområden och på parkeringsplatser.

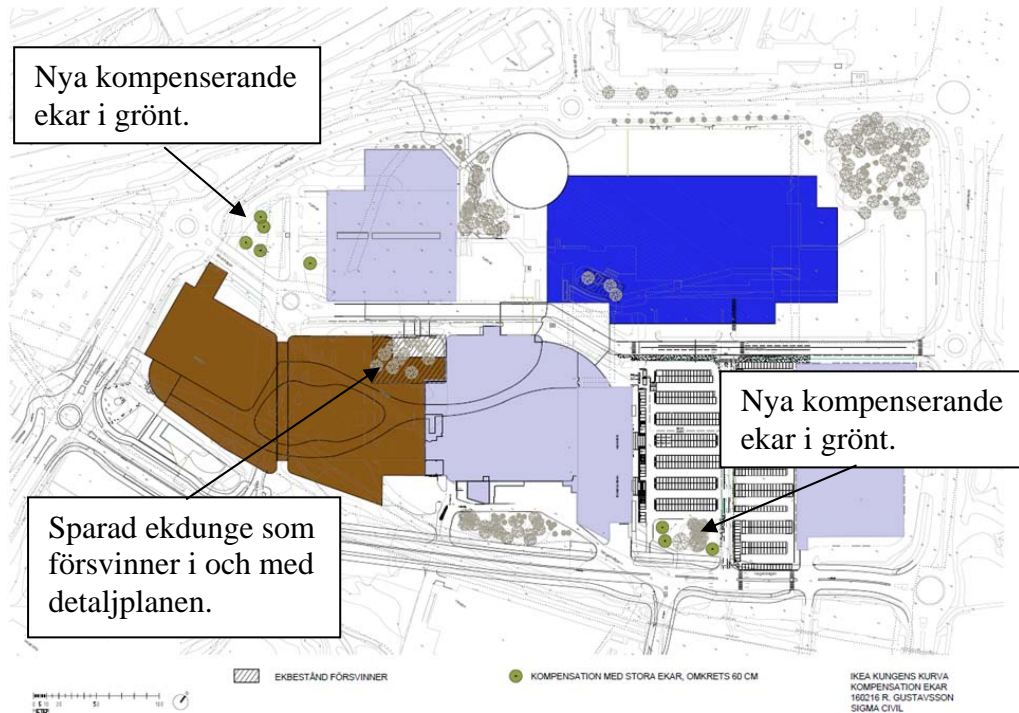
##### ***Naturvärden***

Det finns inga höga naturvärden inom planområdet. Värdet i den kvarvarande vegetationen inom Kungens kurva består framförallt i att de utgör grunden för den grönstruktur som planeras inom Kungens kurva.

På fastigheten Kurvan 2 finns fyra ytor i befintliga detaljplaner där vegetationen är planlagd att bevaras. Områdena innehåller ekdungar som är karaktärsskapande för Kungens kurvaområdet. Ambitionen är att så lite intrång som möjligt ska göras på områdena och att de befintliga träden ska ingå i den vegetationsplan som tas fram för fastigheten. Redan uppväxta träd är en tillgång som ska tas tillvara. Då ekar har ett omfattande rotsystem ska hänsyn tas till detta vid byggnationen så att ekarna inte påverkas negativt. En av dessa ekdungar kommer att försvinna i och med detaljplanens genomförande och en andra påverkas. Den västra ekdungen som står i hörnet Dialoggatan och den blivande Tangentvägen kommer att ingå i detaljplanen för Tangentvägen.

Den ekdunge som står utmed Modulvägen kommer påverkas negativt av att den byggs runt. En utredning har visat att det är svårt att bevara ekdungen om det ställs byggnader söder om ekdungen. Diskussioner har förts om hur detta påverkar möjligheten att bebygga fastigheten Kurvan 2 och dessa har slutat i att ekarna istället planeras ersättas på annan plats inom planområdet. Det förslag som finns är att plantera tio nya ekar med en omkrets av 60 cm, dels i

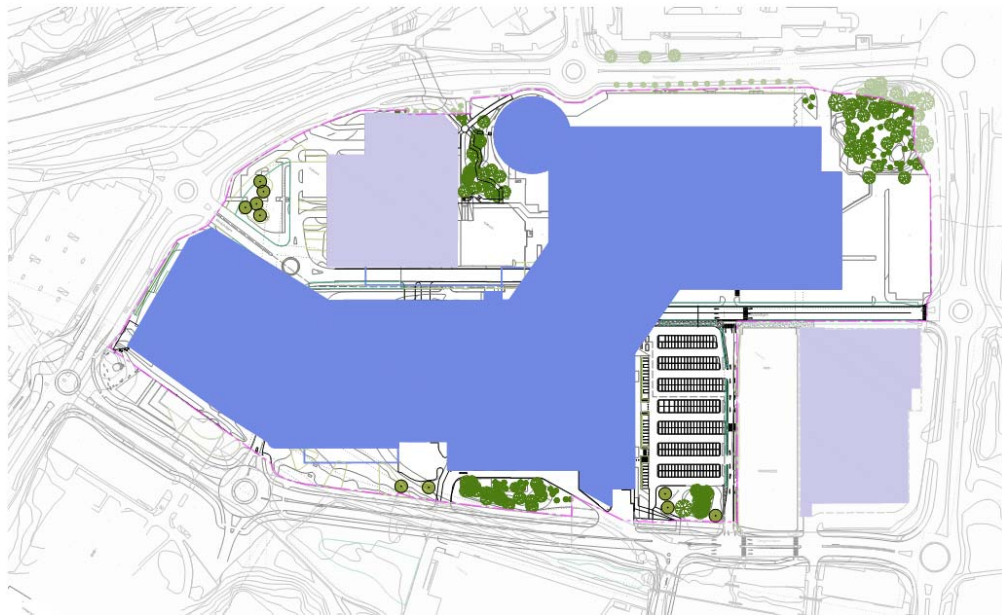
befintlig ekdunge vid markparkeringen i öster och dels i nordvästra delen av planområdet.



**Figur 2 Illustration över kompensation för ekar.**

Vid ekdungen som finns vid den östra markparkeringen utmed Tangentvägen kommer intrång behöva göras i detaljplanen för Tangentvägen för att få plats med en ny busshållplats och gångstråk till den. Det är delar av det som idag är gräsyta som kommer att behöva tas i anspråk och själva ekarna ska bevaras. Ekdungen västerut vid Tangentvägen och de två befintliga ekdungarna på Kurvan 5 ska bevaras och skötas för att lyfta fram dem som tillgångar.

Arkitekternas ambition med förslaget är att den exteriöra miljön utformas med gröna inslag i form av träd och växter – till detta skall en urban miljö speglas.



Figur 3 Illustration över vegetationsplanering

### ***Geologiska förhållanden***

Enligt jordartskarta (SGU 2015) består fastigheterna Kurvan 2 och 5 mestadels av lera med undantag för de ekdungar som är bevarade, som står på berg. För att kunna bebygga ytorna kommer grundförstärkning att krävas med till exempel kalk-cementpelare. Området är känsligt för sättningar och geologiska undersökningar behöver ligga till grund för den fortsatta projekteringen.

### ***Hydrologiska förhållanden***

Planområdets ytvatten avrinner genom diken/dammar och ledningar, till Vårby dagvattentunnel och vidare ut i Vårbyfjärden, som är en del av Mälaren. Mälaren är dricksvattentäkt och östra Mälaren är vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter där Kungens kurvaområdet ingår i den sekundära skyddszonen. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att utsläpp av förorenat dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan rening. Området är till stora delar hårdgjort och områdets dagvatten avrinner till befintligt ledningssystem för dagvatten, se vidare avsnittet dagvatten.

Vid utloppet från Kungens kurva till ledningarna mot Vårby dagvattentunnel finns ett skibord. Syftet med skibordet är att minska ytvattenavrinningen och upprätthålla grundvattennivån i området. Detta skibord samt

dagvattenledningar till tunnel planeras flyttas och utreds inom ramen för detaljplanen för Tangentvägens förlängning.

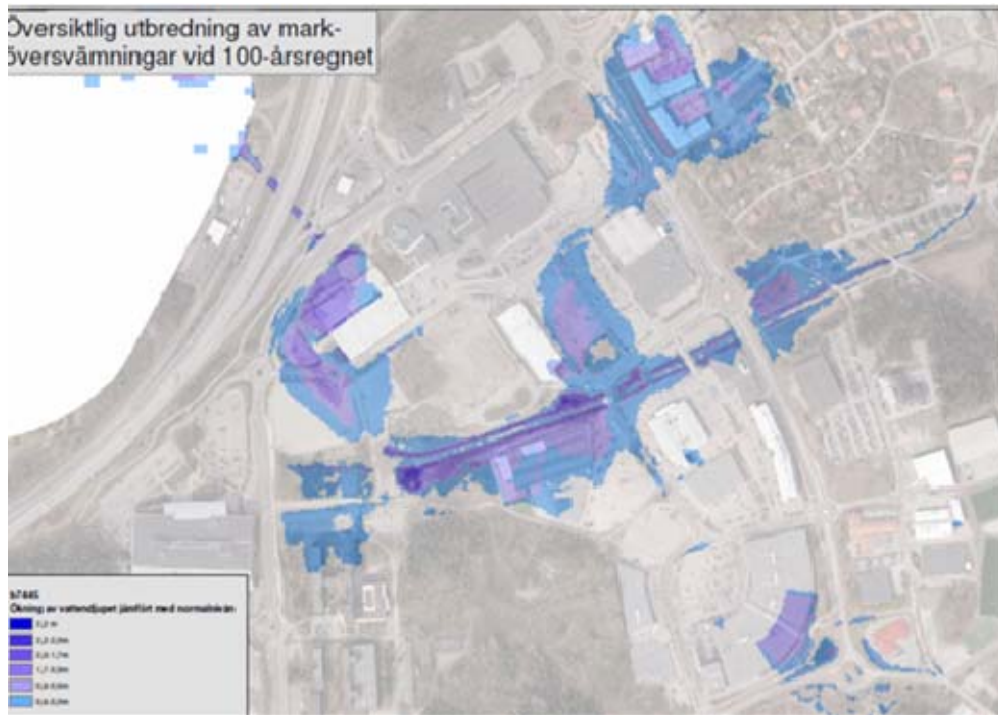
### ***Miljö kvalitetsnormer för vatten***

Östra Mälaren är en så kallad vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilken omfattas av miljö kvalitetsnormer. Enligt miljö kvalitetsnormerna, beslutade av Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt 2009-12-16, är Östra Mälarens nuvarande status är "God". Den goda statusen ska bibehållas. Nya åtgärdsprogram och miljö kvalitetsnormer för år 2016-2021 ska prövas under våren 2016. Åtgärdsprogram och MKN för 2009-2015 gäller därför fortsatt.

Mälarens värde som vattentäkt, för den biologiska mångfalden, för fiske och för friluftsliv är beroende av vattenkvaliteten. 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. Detaljplanen medför ett ökat flöde av dagvatten jämfört med idag. En dagvattenutredning har gjorts som redovisar förslag på dagvattenhantering. De föreslagna åtgärderna medför att dagvattenflöden kommer att minska och föroreningsbelastning kommer att minska eller vara i samma storleksordning jämfört med idag. Detaljplanen antas därmed uppfylla målet att bibehålla god status för Mälaren med genomförda åtgärder för dagvattenhantering, se avsnittet *Dagvatten*.

### ***Risk för höga vattenstånd***

Klimatförändringarna medför att förekomsten av intensiva och långvariga regn kommer att öka framöver. Kungens kurvaområdet är ett område med hög faktor hårdgjorda ytor som ligger i en lokal lågpunkt i terrängen. Vid nederbörd eller översvämning kommer dessa områden att ta emot vatten från omgivningen. En beräkning har gjorts för 100-års regn i Kungens kurva området (SVAB).



**Figur 4 Stockholm Vatten ABs översiktliga beräkning av 100-års regn inom Kungens kurva**

*”De ytor som markerats med lila och blått är de ytor som vid 100-årsregnet fylls upp med dagvatten som kapacitetsmässigt inte kan avbördas i de lokala dagvattenledningarna eller i kulverten under E4/E20 till Vårbytunneln och Mälaren. Samtidigt inträffar antagligen ett fyrdubblat flöde från Långsjön om 240l/s istället för normala 60l/s. Det översvämmande vattnet borde emellertid till största delen åter avbördas via dagvattenledningarna när kapacitet återkommer i ledningsnätet efter regnperiodens slut”.*

Tangentvägens förlängning medför att de befintliga dammarna måste flyttas. En dagvattenutredning har genomförts (Tyréns 2014) som redovisar förslag på nya dammlägen. Denna utredning beräknade också översvämningsrisker vid 100-års regn med de föreslagna dammarna. Enligt utredningen rekommenderas att marknivån vid norra dammen (närmast planområdet) bör ligga på +28 m för att undvika översvämnningar.



**Figur 5 illustration över dagvattendammar utmed den framtida Tangentvägen.  
Illustration: Sweco**

Den föreslagna parkeringen i denna del ligger på +28 meter samt planerad handelsbyggnads första våningsplan med butiker ligger på + 32 m. Dagvattenanläggningen ska dimensioneras för att klara ett 10-års regn och planområdet som helhet utformas för att klara större regn. För att klara större regn måste man arbeta med höjdsättning av mark och byggnader så att inga instängda områden skapas och leda dagvattnet till ytor som är mindre känsliga för översvämning.

## **Bebyggelse**

### ***Stadsbild***

Planområdet består idag av ett stort Ikeavaruhus och Kungens Kurva Shopping Center (KKSC) nya shoppingcenter från 2014. Ikeavaruhuset är väl exponerat mot väg E4/E20 medan själva entrén är vänd åt söder, bort från vägen. Mitt emot varuhusets entré finns entrén till Kungens Kurva Shopping Center (KKSC) en stor galleria i två plan med blandade butiker. Mellan shoppingcentret och varuhuset går den privatägda Modulvägen, en kvartersgata som idag trafikeras av bussar i linjetrafik. Övriga delar av fastigheterna är i stort hårdgjorda förutom sex stycken ekdungar som är bevarade. Dessa är skyddade enligt gällande detaljplaner.

Runt planområdet finns liknande anläggningar i form av Heron City i väster, en handelsbyggnad i öster med ICA, Systembolaget och andra mindre butiker. I sydöst fortsätter handelsbyggnaderna med större markparkeringar medan rakt söderut ligger höga kontorsbyggnader i tegel. Mellan



kontorsbyggnaderna och shoppingcentret planerar Huddinge kommun att anlägga en ny öst-västlig stadsgata med trädalléer och öppna dagvattendammar. I hörnet av den nya gatan och Dialoggatan planeras för en torgbildning i anslutning till en av dammarna, busshållplats och ett framtida hållplatsläge för spårbunden trafik.



**Figur 6 Illustration över kommande torgbildning Dialoggatan/Tangentvägen av Emelie Roupe.**

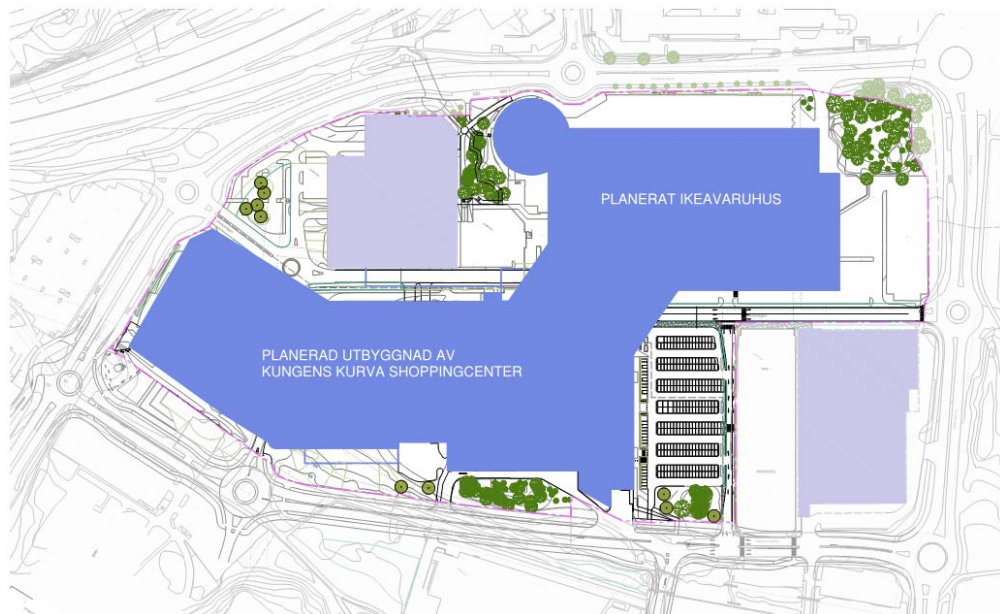
Kring varuhuset ligger markparkeringar i söder och öster och i väster finns ett enklare parkeringsgarage. I norr gränsar varhusets fasad mot Ekgårdsvägen. Den runda delen av Ikeavaruhuset är sammankopplad med en blå lägre byggnad i plåt med gula detaljer. En design som är Ikeas varumärke i världen. Entrépartiet ligger i söder och är gult för att framhäva entrén. Framför entrén har bildats en mötesplats där varuhuset har ett separat skyltfönster.

Shoppingcentret har byggts samman med en äldre byggnad för elektronikförsäljning. Huvudentrén är riktad mot norr och Ikeas entré. En andra entré i väster riktas mot en markparkering. Det finns även en äldre markparkering i öster och garage under själva byggnaden. De båda

byggnaderna riktar sig inåt mot varandra och har baksidor mot Ekgårdsvägen i norr och den kommande Tangentvägen i söder.

Miljöerna och själva byggnaderna är storskaliga och lockar besökare att gå in i byggnaderna. Precis vid entrén till shoppingcentret finns platser att sitta på och lite planteringar.

Planförslaget innebär att det nya varuhuset kan byggas ihop med shoppingcentret över Modulvägen men även med den runda delen av Ikeavauhuset. Under hela byggnaden föreslås parkeringsytorna placeras så att själva varuhuset och shoppingcentret hamnar en våning upp från marknivån. Detta ger ett mer effektivt nyttjande av marken. Förslaget innebär en stor förändring av de centrala delarna av handelsområdet i Kungens kurva.



**Figur 7** Illustration över situationsplan med det tillkommande shoppingcentret i gult och det nya varuhuset i ljusblått.

Modulvägen kommer med planförslaget, sluta vara en genomgående gata för biltrafik och istället främst bli en infart till den nya anläggningen. Mot Tangentvägen och det torg som bildas i hörnet Tangentvägen och Dialoggatan föreslås fasaden öppnas upp med mindre butiker vända mot den kommande dammen.



Figur 8 Illustration över entréparti för shoppingcentret och varuhuset mot Modulvägen.

Runt byggnaden kommer det att gå viktiga stråk för alla trafikslag. De tider som anläggningen är stängd är det viktigt att stråk för gångtrafikanter och cyklister uppfattas som tillgängliga och trygga.

### ***Kulturhistoriska miljöer***

Ikea byggde sitt tredje möbelvaruhus i ett skogsområde vid E4an i Huddinge kommun och det blev starten för området Kungens kurva. Ikeavaruhuset stod färdigt 1965 och ritades av arkitekten Claes Knutsson. Den runda formen med de svartvita längsgående ränderna i betongelement var inspirerad av Guggenheimmuseet i New York. Den runda byggnaden skulle kunna exponera möblerna bättre då den saknade hörn. Byggnaden är vänd mot E4/E20 och har med åren blivit ett kännetecken inte bara för Ikea utan även för hela Kungens kurva. Stockholms läns museum har utpekat byggnaden som en viktig solitär i Huddinge kommuns kulturmiljöinventering från 1986.

I dagsläget så fungerar inte dagens varuhus för verksamhetens behov och Ikeakoncernen vill pröva möjligheten att bygga ett nytt varuhus på samma plats som dagens varuhus står. Den runda delen av byggnaden planeras bevaras och byggas ihop med det nya varuhuset.

Den runda delen har en karakteristisk gestaltning som består av en mångkantig form som nästan ger en helt rund byggnad och de svart-vita liggande ränderna. Byggnaden har blivit en del av området och Ikeas historia och det finns därför ett värde i att beakta byggnaden och dess karaktärsdrag. Med bakgrund i detta har detaljplanen en bestämmelse som säger att: *k - vid ändring ska byggnadens karaktärsdrag med den runda formen och de tvärsgående svart-vita banden, särskilt beaktas*. Bestämmelsen hindrar inte att originaldetaljer byts ut.



Figur 9 Fotografi på det ursprungliga Ikeavaruhuset.

### *Gestaltning*

Shoppingcentret som finns idag föreslås byggas till med en yta som är mer än dubbelt så stor som den befintliga. Shoppingcentret riktar sig idag mot Modulvägen och IKEAvaruhusets entré. Entrén består av ett stort glasat parti i tre våningar med ett högt skärmtak. Butikerna ligger i två plan på våning två och tre medan bottenvåningen används för garage. Fasaderna består av vita plåtelement. IKEAvaruhuset består av en rund del i svartvit betong som är ihopbyggd med ett blått rektangulärt hus i plåt, i en våning.

Den nya delen av shoppingcentret planeras att byggas västerut och möta Dialoggatan. Arkitektens tankar är att byggnaderna ska ha en växlande utformning vad gäller former, färger och material och med en röd tråd som ger en helhet i hela projektet. Kunden skall se shoppingcentret som en helhet trots att den egentligen består av fem sammanlänkade byggnader. Variationen i volymer och material skall ge en mänsklig skala och en välkomnande atmosfär. Design och materialval bygger vidare på etapp 1. Den stora befintliga entrén i norr får en motsvarande entré i söder, ett stort omfamnande tak som riktar sig mot hörnet Dialoggatan och Tangentvägen. I bottenplanet planeras det för parkeringsplatser medan våning två och tre består av butiksytor. Övriga entréer till shoppingcentret föreslås som trappor från garageplanet direkt upp i byggnaden. Mot dammen och torgytan vid Tangentvägen planeras mindre butiksytor att ligga på bottenvåningen med

direktentréer från gatan. De övriga butiksytorna ligger inne i byggnaden och vänder sig mot det gångvarv som finns invändigt.



Figur 10 Illustration över entré mot Dialoggatan/Tangentvägen

Genom en välbearbetad arkitektur går det att få till en variation i byggnaden trots dess stora volym. Fasaderna kan delas in i två nivåer som annonserar mot besökare på olika sätt. Upp till tre meter från marknivån ungefär är där människor rör sig som går till fots eller kommer med cykel. Här är det viktigt att materialval och detaljer är mer detaljerade och gör byggnaden intressant och trygg att röra sig utmed. Detta ställer höga krav på utformningen av parkeringen eftersom det är den som befinner sig i marknivån. Att röra sig utmed ett garageplan kan ofta uppfattas som otryggt eller enförmigt. De delar av fasaderna som ligger över tre meter från marknivån ska attrahera besökare på håll och de som kanske bara passerar ute på E4/E20. Här kan fasaderna ta till lite större grepp med större reklamslag, skyltar eller materialval.

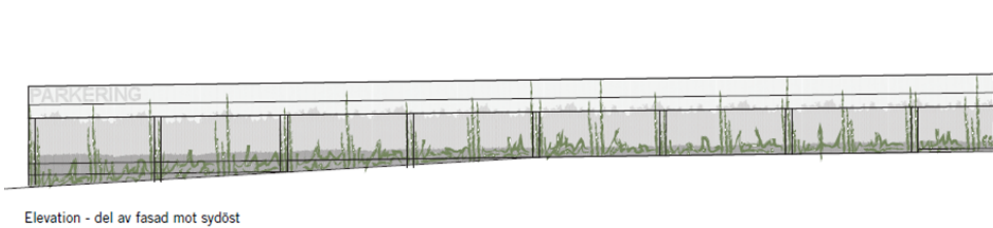
För fastigheten Kurvan 2 och shoppingcentret säger planbestämmelsen om gestaltning att *fasaden ska ge ett varierat intryck med hjälp av förändringar av material, färg, höjd eller indrag från gatan. Detaljeringsgraden och variationen ska vara högre upp till 3 meter från marknivån. Variationen kan bestå i att fasadmaterialet ändras, det finns en entré, ett skyltfönster, en ändring i läge eller höjd. Förändringen är till för att skapa intressanta fasader för människor att röra sig utmed.*

Ikeavaruhuset planeras följa den design som varuhuset har över hela världen, med en blå byggnad med gula detaljer. Ikeas varuhus har ett starkt symbolvärde och själva byggnaden med den tydliga blå och gula färgen anses vara en del av att Ikeas varumärke är så välkänt. Den gula färgen används bland annat för att markera entrén till varuhuset, och höjer sig ofta över resten av byggnaden.

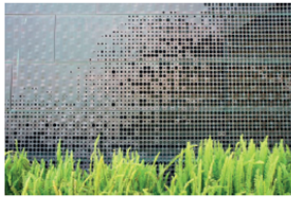
För det nya varuhuset planeras hela byggnaden att höjas upp så att markplanet används för parkering. Huset placeras så att det byggs ihop med den befintliga runda byggnaden. Då varuhuset har parkering i markplanet behöver extra hänsyn tas till att det känns tryggt och intressant att gå utmed fasaderna. Planbestämmelsen för fastigheten Kurvan 5 säger att *fasaden ska ge ett varierat intryck med hjälp av förändringar av material, färg, höjd eller indrag från gatan upp till 3 meter från marknivån riktad mot ytor där besökare rör sig.*

Mellan varuhuset och shoppingcentret föreslås en koppling byggas över Modulvägen som gör att det går att röra sig mellan de två byggnaderna utan att behöva gå utomhus. Under koppling planeras de nya busshållplatserna på Modulvägen tillsammans med stråk för gående och cyklister. Busshållplatserna blir därmed väderskyddade och det är smidigt för besökare till varuhuset och centret att ta sig mellan hållplatser och entréer.

I samband med genomförandet av detaljplanen planeras en upprustning av det befintliga parkeringshuset vid Ekgårdsvägen/Dialoggatan, att ske. Arkitektens tankar är att parkeringshusets gestaltning ska vara ljus både exteriört och interiört vilket uppnås genom att det utformas med god belysning, dagsljus och gröna inslag. Parkeringens design skall utformas med en tydlighet där funktionerna entré, gång- och körbana med mera är placerade. Målet är att uppnå stor säkerhet och trygghet i parkeringshuset.



Elevation - del av fasad mot sydöst  
(längs Modulvägen)  
Skala: 1:200



**Princip**  
Olika perforeringsgrad skapar olika fält på fasaden.

**OBS!**  
Öppningsgraden beslutas efter diskussion mellan arkitekt, brandingenjör och ventilationskonsult.



**Våxtvåjrar**  
Fasaden förses med våxtvåjrar på valda ställen för att skapa en mjuk kontrast till den perforerade plåten.



**Mönster**  
I elevation och visualisering är en skogssiluett använd som mönster. Detta kan givetvis ändras.

**Figur 11** Gestaltningssidéer för parkeringshus. Ågren

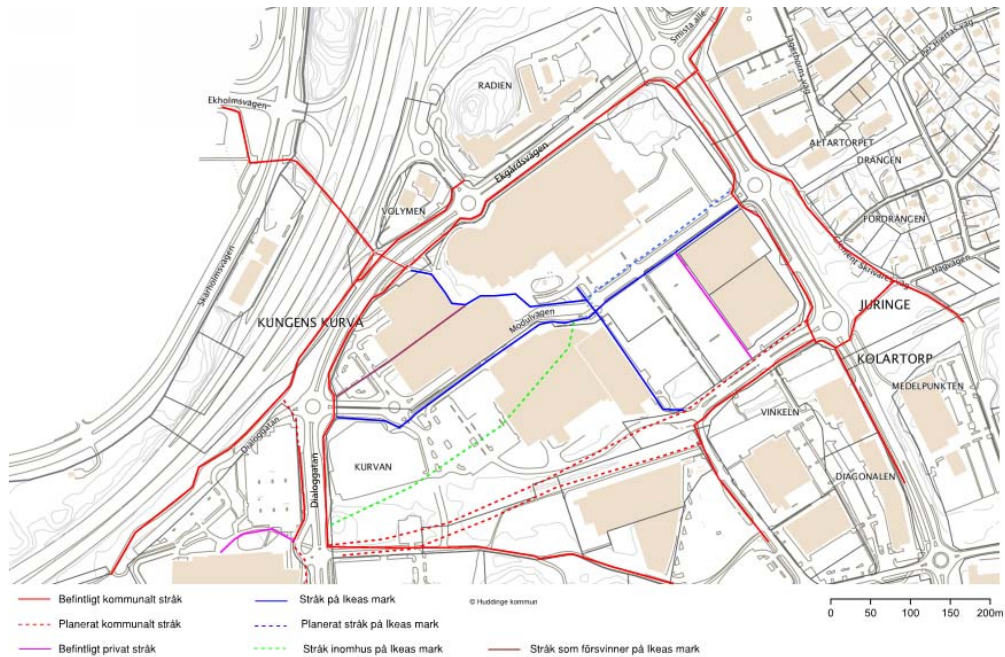
## Gator och trafik

### *Gång- och cykeltrafik*

Utmed Ekgårdsvägens södra sida passerar det regionala cykelstråket. En gång- och cykelväg finns även på Ekgårdsvägens norra sida med anslutning till gång- och cykeltunneln till Skärholmen under motorvägen. Utmed Dialoggatan finns gång- och cykelstråk på den sida som vetter mot planområdet. Utrymme har säkrats i detaljplan för att kunna genomföra gång- och cykelstråk även på den västra sidan. Utmed Smistavägen finns idag ett gång- och cykelstråk som går utmed den östra sidan, det vill säga mot planområdet. Dessa stråk är viktiga för gång- och cykeltrafiken i området.

I samband med genomförandet av ny gata, Tangentvägen, kommer huvudstråk för gång- och cykel att byggas utmed fastighetens södra sida. Huvudcykelstråket ansluter till det regionala stråken i öst och väst.

Inom planområdet ska gena och lättorienterade gång- och cykelstråk ordnas och leda till entréer, cykelparkeringar och andra målpunkter.



**Figur 12** Befintliga kommunala och privata gång- och cykelvägar (heldragen linje) samt planerade (streckad linje), i närhet av planområdet.

### *Kollektivtrafik*

#### *Spårväg Syd*

Det finns ett tydligt politiskt uppdrag i Huddinge kommun att arbeta för att en ny spårförbindelse, den så kallade Spårväg syd, ska komma till stånd. Spårvägen är tänkt att gå mellan Flemingsberg och Älvsjö via, Masmö, Kungens kurva, Skärholmen och Fruängen. En programstudie har tagits fram som visar på flera olika dragningar och just nu pågår en diskussion om finansiering av spårvägen. Spårvägen kan vara igång tidigast år 2025.

I Kungens kurva finns en föreslagen dragnings av spårvägen som går i Dialoggatan med ett tänkt hållplatsläge i hörnet Tangentvägen och Dialoggatan. Därifrån är det bara en hållplats till Skärholmens tunnelbana. En spårbunden trafik till Kungens kurva skulle underlätta det att åka kollektivt till området. Att få spårbunden trafik kan även göra det intressant för andra verksamheter som till exempel kontor att etablera sig i Kungens kurva.

#### *Busstrafik*

Nya hållplatslägen för buss planeras på Tangentvägen i närheten av Dialoggatan med koppling till ett framtida hållplatsläge för Spårväg syd. Ytterligare busshållplatser planeras även vid Tangentvägen i höjd med



ekdungen och Toys R us. Lägen och utformning tas fram i samråd med Trafikförvaltningen.

Busstrafik som i dag går utmed Modulvägen planeras även fortsättningsvis att gå där. Hållplatsläget föreslås ligga kvar i ungefär samma läge som idag, vid entréerna till varuhuset och shoppingcentret och under den föreslagna sammanbyggnationen av byggnaderna. Det är dock möjligt att det blir en förändring i vilka busslinjer som kommer att trafikera Modulvägen och Tangentvägen. Detta är inget som regleras i detaljplanen men som sker i dialog mellan Trafikförvaltningen, kommunen och fastighetsägaren.

Hur entréer placeras i förhållande till kollektivtrafiken påverkar om tillgängligheten till kollektivtrafiken är god eller inte. En entré planeras i anslutning till hållplatsläge på Tangentvägen vid Dialoggatan vilket ger korta gångavstånd. Hållplatsläge utmed Smistavägen kan få god tillgänglighet till entréer om trafiksäkra gångstråk ordnas över planerad markparkering i fastighetens nordöstra del.

### ***Biltrafik***

Exploateringen av ny handelsanläggning kommer att påverka trafiken i området då det skapas nya angoringspunkter till parkeringsanläggningar i jämförelse med dagens situation. Den tillkommande handelsytan kommer dessutom att ge en ökning till trafikmängderna i området. För att kunna hantera den ökande trafiken kommer Tangentvägens utbyggnad vara en viktig länk för att fördela trafiken i området. En ny trafikplats för trafik till området, Lindvreten Norra, planeras och utförs i samband med Förbifart Stockholm, och ska tas i bruk omkring halvårsskiftet 2019.

Trafiksimuleringar som har genomförts inom detta detaljplanearbete har tagit hänsyn till framtida exploateringar enligt fördjupad översiktsplan, ny trafikplats mot förbifart Stockholm samt prioritering av kollektivtrafik i området. Simuleringarna visar att det finns risk för köbildning i maxtimmen (lördag eftermiddag) vid trafikplats Lindvreten norra, för trafik ut på trafikplatsen.

Trafiksimuleringar visar att det är sannolikt att det blir kö på Smistavägen vid cirkulationsplats vid Ekgårdsvägen/Smista allé. För att underlätta framkomligheten för biltrafik föreslås att cirkulationen kompletteras med en högersvängsfil från Smistavägen mot Smista allé. Utrymme för detta finns i gällande detaljplaner.

### ***Parkering***

Attraktiva cykelparkeringar för besökare ska finnas nära samtliga entréer. För anställda ska tillräcklig cykelparkering ordnas i närhet av personalentréer.

Cykelparkering bör utföras väderskyddad och låsbar för att vara attraktiv för användaren.

Det befintliga parkeringsgaraget precis öster om Dialoggatan kommer att byggas om i samband med ombyggnationen. Det finns även möjlighet i detaljplanen att anlägga ett parkeringshus på markparkeringen som ligger framför Elgiganten. Utöver detta kommer markparkering att ordnas dels på markplan under byggnaderna och även mot Smistavägen.

Byggherren ska, i samråd med kommunen, vid bygglov redovisa hur tillräcklig bilparkering kan ordnas inom den egna fastigheten.

Handikapparkeringsplatser ska ordnas i enlighet med BBR:s riktlinjer. Vid den norra entrén som nås från Ekgårdsvägen finns idag angöringsplatser för att hämta/lämna passagerare samt parkeringsplatser för rörelsehindrade och barnfamiljer.

För att minska storskaligheten ska markparkering brytas upp med vegetation, träd eller buskar. Med fördel kan dessa ytor användas för dagvattenhantering. Det är viktigt att ordna tydliga gångstråk från parkeringsskeppen till närmaste entréer.

### ***Varumottagning***

Varumottagning för det nya varuhuset planeras mot Ekgårdsvägen med en egen infart. Utfart för lastfordon sker på Ekgårdsvägen ungefär i samma läge som sker idag, det vill säga mitt emot hotellet vid den nordöstra ekdungen. Ytterligare lastinfart kommer att ske från Modulvägen via cirkulationen på Dialoggatan och via Tangentvägen. Där tung trafik korsar gång- och cykelväg ska särskild hänsyn tas till utformningen så att den erbjuder god sikt och god trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna. Befintlig varumottagning för redan uppförd bebyggelse kommer att vara kvar men anpassas mot Tangentvägen då den byggs ut.

### ***Utfarter***

Personbilstrafik kommer att nå parkeringsanläggningar via in- och utfarter utmed Tangentvägen (2 st), via Modulvägen (2 st) samt Ekgårdsvägen (1 st).

Parkeringsanläggningarna kommer att nås via flera gator. Det huvudsakliga besöksantalet förväntas i närtid komma norrifrån och matas in via Smistavägen till cirkulationsplats på Ekgårdsvägen. En ny infart för kundtrafik anläggs från den befintliga cirkulationsplatsen på Ekgårdsvägen. Kundtrafiken kommer även via cirkulationsplats på Modulvägen eller via infart från Tangentvägen. En in- och utfart planeras från Ekgårdsvägen närmare Smistavägen som enbart medger högersvängande trafik. Bilburna

besökare som anländer till Kungens kurvaområdet söderifrån när parkeringsanläggningarna via Tangentvägens västra del.



Figur 13 Planområdets angöring för biltrafik.

## Störningar och risker

### *Förorenad mark*

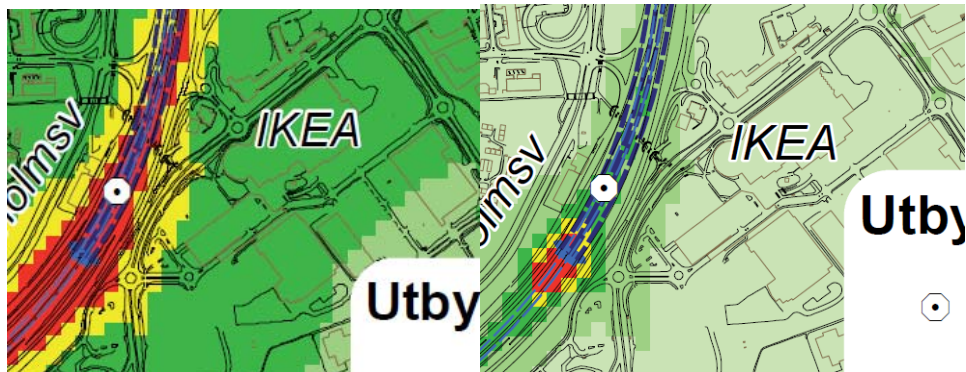
På fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5 finns uppgifter om förekomst av markföroreningar. På fastigheten Kurvan 2 har det tidigare funnits förorenade massor som har sanerats i samband med byggnationen av den första etappen av Kungens kurvas shoppingcenter. På kurvan 5 finns uppgifter om en tidigare drivmedelsanläggning i form av en automatstation, Norsk Hydro. På samma fastighet, vid Ekgårdsvägen, finns information om en olycka där lyftkran vält och hydraulolja läckt ut.

Den föreslagna markanvändningen räknas inte som känslig och därför krävs inte att åtgärderna saneras innan bygglov kan ges. Fastighetsägaren är skyldig att åtgärda markföroreningar och påträffade markföroreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas.

### **Luft**

Den största påverkan på luftmiljön inom Kungens kurvaområdet kommer från väg E4/E20. Kvävedioxid samt partiklar (PM10) överskrids i nuläget i vägområdet och 10-20 meter från vägen. Planområdet ligger längre än så ifrån väg E4/E20 och miljö kvalitetsnormer för luft överskrids därför inte inom planområdet enligt kartering år 2010.

Utbyggnad av Förbifart Stockholm medför att tunnelmynningen med avluftningstorn, hamnar i nivå med planområdet och kan komma att påverka luftkvaliteten inom planområdet. Miljökonsekvensbeskrivningen för Förbifart Stockholm redovisar att med en dubbdäcksanvändning på 70 % måste hela tunnelns ventilationssystem användas dygnet runt under vintern för att klara miljö kvalitetsnormen för partiklar. Med planerat ventilationssystem kan miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klaras utanför vägområdet. Inga entréer är planerade att förläggas ut mot E4/E20.



Figur 15 Inandningsbara partiklar (PM10) vid Kungens kurva i utbyggnadsalternativet.

Figur 14 Kvävedioxid vid Kungens kurva i utbyggnadsalternativet. Drifttid av ventilation: 18 timmar/dygn.

Med utbyggt Kungens kurva enligt den fördjupade översiktsplanen samt med utbyggd Förbifart Stockholm beräknas trafikflödet på Tangentvägens förlängning uppgå till 15 000 fordon. I ett dubbelsidigt, tätt gaturum med en gaturumsbredd 10-15 meter riskerar PM10 att överskridas vid ett trafikflöde på 10-12 000 fordon ÅMD (årsmedeldygn). Kvävedioxidhalten riskerar att överskridas vid ett trafikflöde på 12-14000 fordon ÅMD. Vid en eventuell förtätning av gaturummet längs med Tangentvägen bör detta beaktas.

### **Buller, vibrationer**

Planområdet är bullerstört framför allt från E4/E20. För handel finns inga riktvärden för trafikbuller.

### *Farligt gods*

IKEA planerar att bygga nytt varuhus i Kungen Kurva samt bygga till Kungens kurva shoppingcenter (KKSC). Väster om de båda anläggningarna löper E4/E20, som är en primär transportled för farligt gods. I närområdet finns även en drivmedelstation som handhar både diesel och bensin. Byggplanerna är att riva IKEAs befintliga varuhus och därefter upprätta det nya varuhuset ca 30-40 m längre från befintlig sträckning av E4/E20. Kortaste avstånd mellan planerad bebyggelse och befintlig farligt godsled är idag ca 110 meter. Enligt länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled. En riskutredning har därför tagits fram för projektet. Samtidigt ligger IKEA och KKSC inom den zon för handel som av länsstyrelsen rekommendation anses vara möjlig i närhet av transportled för farligt gods.



Figur 16 Avstånd 150 meter ifrån nuvarande E4/E20. I bilden ses ny placering av IKEA (ljusblått område) och Kungens kurva köpcenter (ljusgult område). Grå ytor markerar befintliga byggnader som planeras finnas kvar i nuvarande utformning.

När Förbifart Stockholm är utbyggd kommer den statliga vägen att gå närmre planområdet. Tunnelmynningen för E4an kommer att ligga strax nordväst om planområdet (Se figur 5) medan E20 kommer att passera söder om tunneln. Transport av farligt gods på E4/E20 och framtida Förbifart Stockholm/E20: Båda vägarna är, eller kommer att bli primär farligt godsled.



Figur 17 Avstånd mellan planområdet och breddningen av vägsträckan i samband med utbyggnaden av Förbifart Stockholm och E20 (lila linje). I bilden syns även placeringen av tunnelmynningen (blå linje). Bilden är ungefärlig, exakt dragning av väggkant för Förbifart

Nuvarande närmsta avstånd mellan E4/E20 och planförslaget är cirka 115 meter, se Figur 4. I och med byggandet av Förbifart Stockholm/E20 kommer detta avstånd att minska till cirka 80 meter. Av de två möjliga riskkällorna bedöms bara olycka med farligt gods på E4/E20 och på framtida Förbifart Stockholm/E20 att vara relevanta för analysen, då avståndet mellan planområdet och bensinstationerna är så pass stort.

Placeringen av huvudbyggnaden för IKEA Kungens Kurva föreslås att flyttas cirka 40 meter längre bort från befintlig transportled för farligt gods. Flytten betyder att skyddsavståndet mellan byggnaden och vägen ökar, vilket i sin tur har en riskreducerande effekt. Till detta hör att den norra delen av byggnaden planeras för att utformas till lastcentral (låg personintensitet) vilket i sig ytterligare kommer att minska risknivåerna.

För Kungens Kurva Shopping Center (KKSC) kommer uppförandet av byggnaden att leda till att fler personer vistas i området kring transportleden för farligt gods. Den del av byggnaden som ligger närmast vägen planeras att utformas till lastområde för intag och lagerföring av produkter.

Avståndet i tidigare analyser i området visar på att acceptabla individrisknivåer uppnås vid 75-80 meter. Detta betyder att individrisknivåerna kommer vara acceptabla även i detta fall. Vidare är avståndet mellan väg och KKSC betryggande avseende mer frekventa olyckor för transporter av farligt gods. Således kommer tillkomsten av KKSC ge en viss riskökning för samhällsrisk men även dessa bedöms ligga inom

acceptabla nivåer (inte minst på grund av tunnelmynningens placering i förhållande till planområdet).

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vattenförsörjning, spillvatten***

Vattenledningar finns utbyggda i området och de befintliga byggnaderna har är anslutna.

#### ***Dagvatten***

Vid planering av åtgärder för dagvattenhantering ska principerna i Huddinge kommuns dagvattenstrategi följas.

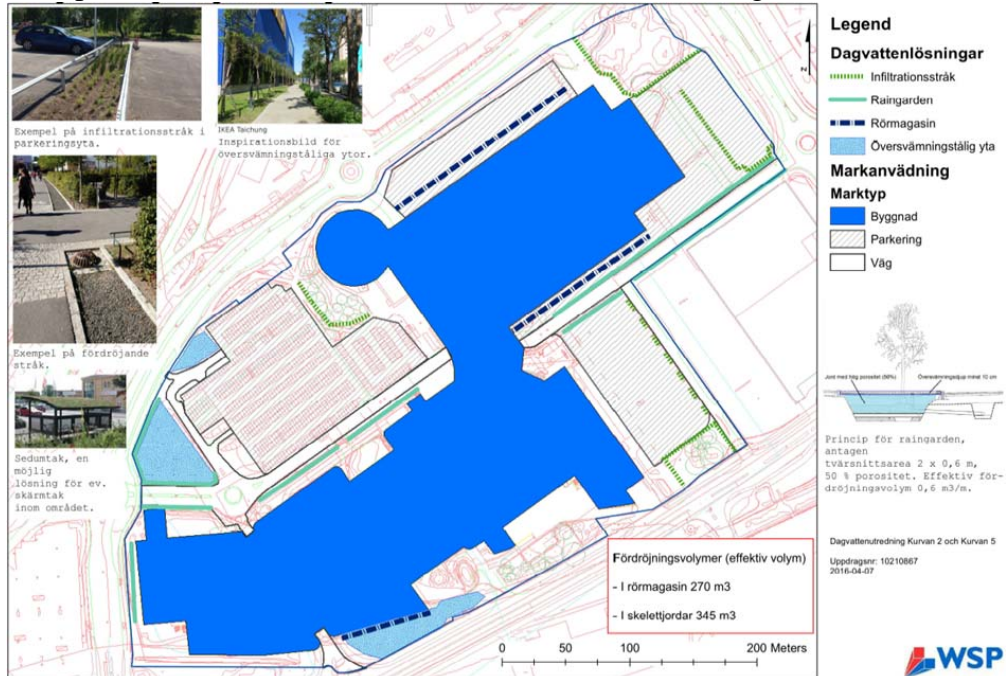
En dagvattenutredning har gjorts för detaljplanen (WSP 2016-04-07).

Planområdet är idag ansluten till det allmänna dagvattensystemet. I gällande detaljplaner för Kurvan 2 och 5 finns planbestämmelser om att dagvatten från parkeringsytor och parkeringsdäck ska avskiljas från oljeföroreningar, det framgår inte tydligt om oljeavskiljare finns för både parkeringsytor och parkeringsdäck. Dagvattenhanteringen inom planområdet idag är sådan att ingen rening eller fördröjning sker.

Detaljplanen medför att en omfördelning av ytor. Delar av parkeringsytorna flyttas in under varuhuset och kommer utgöra första våningen av byggnaderna. Andelen takyta ökas. Borttagen växtlighet planeras att ersättas med nya grönytor. Den förändrade markanvändningen innebär en flödesökning med 7 % jämfört med nuläget. För att även kunna hantera de förväntade flödesökningarna på grund av klimatförändringar har ett framtida dimensionerande flöde beräknats med en klimatkoefficient på 1,2 vilket ger en flödesökning på 28 %. En magasinvolym på 115 m<sup>3</sup> har beräknats, utifrån villkoret att dagvattenflödena från området inte ska öka efter exploatering jämfört med nuläget. Föroreningsbelastningen per år har också beräknats översiktligt utifrån schablonhalter. Utan åtgärder beräknas bly, koppar, krom och suspenderade ämnen minska, medan övriga föroreningar beräknas öka mellan 4 och 22 %.

Utredningen redovisar förslag på dagvattenhantering. Dagvatten från takytor föreslås tas ned via stuprör och därefter fördröjas genom planteringar där det är möjligt. Där endast hårdgjorda ytor finns tillgängliga planeras fördröjning ske med rörmagasin längs med huskropparna. I området mellan Tangentvägen och tillkommande byggnad finns ett mindre grönområde där man kan ha en synlig, ytlig hantering av dagvatten genom att skapa en grönyta som är skålad och som vid nederbörd fördröjer dagvatten. Grönytan utformas med växtlighet som tål kortvarig översvämning och en underbyggnad som möjliggör infiltration. Gröna väggar är en lösning som

diskuteras. Dessa har flera fördelar bland annat den att dagvatten från till exempel tak kan ledas till dem och användas för bevattning.



Figur 18 förslag till dagvattenlösning för Kurvan 2 och kurvan 5. WSP 16-04-07

Dagvatten från gatorna inom planområdet leds mot så kallade raingardens längs med gatorna. Dessa raingardens utformas med jord och växtlighet som tål förutsättningarna. Genom att leda gatuvattnet mot växtligheten skapas möjlighet för både fördröjning och rening genom fastläggning. Dagvatten från parkeringsytor, dels i parkeringshus och dels på mark, ska genomgå oljeavskiljning inklusive utjämning innan det leds till den allmänna dagvattenanläggningen.

Där utrymme finns bör gröna, tröga inslag användas för att minska avrinningen och för att avskilja olja genom fastläggning.

Ytor vid befintligt parkeringshus vid Ekgårdsvägen/Modulvägen föreslås användas för dagvattenhantering och grönska. Den ytan görs ”översvämningstålig”, det vill säga utformas som en grön yta dit dagvatten kan ledas från parkeringshuset och vid kraftiga regn blir vattnet stående under en tid innan det rinner undan. De gröna ytorna skålas så att de kan magasinera vatten utan att skada byggnader. Utloppet från en skålad yta är upphöjt, så att vattenytan stiger innan dagvattnet flödar bort. Ytterligare magasinvolym kan skapas genom att underbygga ytorna som krossmagasin, skelettjordar, jordar med hög porositet eller motsvarande.



I randzoner mot parkmark föreslås att skapa längsgående smala stråk dit dagvatten kan rinna och infiltrera ner i marken och komma grönskan tillgodo. De föreslagna fördröjningsvolymerna uppgår till 270 m<sup>3</sup> i rörmagasin och 345 m<sup>3</sup> i raingardens, vilket medför en minskning från 3452 l/s till ca 1600 l/s av det dimensionerade flödet ut från området.

Vid schablonberäkningar av rening i raingardens för det dagvatten som kommer från vägar, parkeringar och övriga ytor (ej tak) så blir halterna lägre eller i samma storleksordning som i nuläget.

Eventuella markföroreningar ska vara åtgärdade, för att inte riskera att markföroreningar sprids via dagvatten vidare till recipienterna.

De föreslagna åtgärderna kommer att följas upp via exploateringsavtal.

### ***Elförsörjning***

Elledningar finns utbyggda i Smistavägen och Dialoggatan och de befintliga byggnaderna är redan anslutna.

### ***Energiförsörjning***

De befintliga byggnaderna är anslutna till fjärrvärme som finns väl utbyggt i området. Även fjärrkyla finns utbyggt i Kungens kurva och det är möjligt för anläggningen att ansluta sig till det.

Ikeacenters har ett systematiskt miljöarbete där de utreder vilket som är den mest ändamålsenliga energiförsörjningen. Shoppingcentret första del LEED-certifierades och uppnådde nivå GOLD. Ambitionsnivån för utbyggnaden av shoppingcentret är liknande och både shoppingcentret och Ikeavaruhuset har för avsikt att certifiera via miljöcertifieringssystemet BREEAM.

### ***Avfallshantering***

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

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Planarbetet sker med normalt planförfarande enligt SFS 2010:900 plan- och bygglagen (versionen innan januari 2015).



#### Tidplan

- Info om plansamråd i SBU 1 juni 2016
  - Plansamråd juni - aug 2016
  - Info om granskning i SBU dec 2016
  - Granskning dec 2016 - jan 2017
  - Godkännande av detaljplan och exploateringsavtal i SBU mar 2017
  - Godkännande av detaljplan och exploateringsavtal i KS mar 2017
  - Godkännande av detaljplan och exploateringsavtal i KF apr 2017
  - Laga kraft\*, tidigast maj 2017
  - Genomförande maj 2017 -
- (\*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca fyra veckor efter antagandebeslutet.)

#### Genomförandetid

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

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

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

### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

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

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

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

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

### **Avtal**

Ramavtal har träffats mellan kommunen, Ikea Fastigheter AB och Ikano Retail Centres Stockholm AB som reglerar övergripande frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor.

I samband med planläggningen kommer exploateringsavtal träffas mellan kommunen, Ikea Fastigheter AB och Ikea Centers Stockholm AB för att reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Sådant avtal avses upprättas under planarbets gång och behandlas av samhällsbyggnadsutskottet, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige 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.*

### **Fastighetsreglering**

Fastigheterna Kurvan 2 och 5 kommer genom fastighetsreglering att tillföras mindre markområden. De ligger i direkt anslutning till fastigheterna och bildar på så sätt en mer lämplig fastighet och användning.

Område 1 är på ca 10 kvm, område 2 är på ca 40 kvm, område 3 är på ca 320 kvm.



Figur 19 Kartor som visar marktillskott till fastigheterna Kurvan 2 och 5

### Ledningsrätt och servitut

Områden för allmänna va-ledningar och dagvattenhantering, så kallade u-områden finns inom planområdet. Befintliga ledningar är reglerade med ledningsrätt. Kommande ledningar och dagvattenhantering kan säkerställas genom ledningsrätt eller servitutsavtal.

Avtal mellan Ikea och Stockholm vatten angående kostnadsansvar och genomförande för omläggning av befintlig dagvattenledning över Ikeas fastighet till Dialoggatan har tecknats.

Servitutsavtal mellan Ikea och Trafikförvaltningen som säkerställer Trafikförvaltningens rätt att köra linjetrafik på Modulvägen ska tecknas.

### Ekonomiska frågor

#### Kommunalekonomiska konsekvenser

Upprättandet av detaljplanen för Kurvan 2 och 5 innebär kostnader för utbyggnaden av allmän platsmark, det vill säga utbyggnad av Tangentvägen. Kostnadsfördelningen för utbyggnaden av allmänna platser inom hela Kungens kurva kommer att regleras med avtal med fastighetsägare i området. Genomförandet av detaljplanen innebär också att ett högerkörfält i Smistacirkulationen måste byggas ut. Ikea står för de faktiska kostnaderna för det.

Eventuellt kan mindre kostnader uppstå för befintliga anläggningar till vilka exploateringen ansluter. Det är vid infart till parkeringsanläggning från Ekgårdsvägen och infart till lastintag från Ekgårdsvägen, samt för gång- och cykelvägar vid dessa ställen. Ikea ska stå för de faktiska kostnaderna för dem.

#### Kostnader för fastighetsägarna

##### *Kostnader för att genomföra detaljplanen*

Det ekonomiska ansvaret för projektering, utbyggnad och anläggande inom kvartersmark ligger på byggherrarna Ikea Fastigheter AB och Ikea Centers Stockholm AB. I detta ingår även taxa för bygglov, byggnmälan samt

lantmäteriförrättningar. Byggherren bekostar flyttning eller eventuellt annan åtgärd för befintliga allmänna ledningar/diken inom kvartersmark som krävs för genomförande av detaljplanen och byggnationen.

### ***Bygglovavgift***

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

### ***Planavgift***

Kostnaden för planarbetet regleras med hjälp av plankostnadsavtal. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovsskedet.

### ***Lantmäterikostnader***

Exploatören bekostar lantmäterikostnader inom kvartersmark och för mark som fastighetsregleras till exploatörens fastigheter.

### ***Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele***

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

### ***Kostnader för miljöskyddsåtgärder***

Exploatören står för eventuella marksaneringsåtgärder inom kvartersmark och kostnaderna för dem.

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

### ***Tekniska frågor***

#### **Tekniska utredningar**

Under planarbetet har dagvattenutredning och riskutredning genomförts.

Dessutom har en parkeringsutredning samt trafiksimulering genomförts.

### ***Administrativa frågor***

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på samhällsbyggnadsavdelningens plansektion i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Susanna Udd, plansektionen. Övriga deltagare i projektgruppen är Niklas Andersson, mark- och exploateringssektionen; Alexandra Mattsson, gatu- och trafiksektionen; Britt Inger Sjökvist, miljöplanering; Agnetha Sjödin, bygglovsavdelningen; Nils Hellbom lantmäteriafdelningen; Christina Strömstedt Andersson, Stockholm Vatten AB.



HUDDINGE  
KOMMUN

Formella planhandlingar har tagits fram av medverkande plankonsult,  
planarkitekt Johanna T Wadhstorp från Temagruppen AB.

Susanna Udd

Landskapsarkitekt