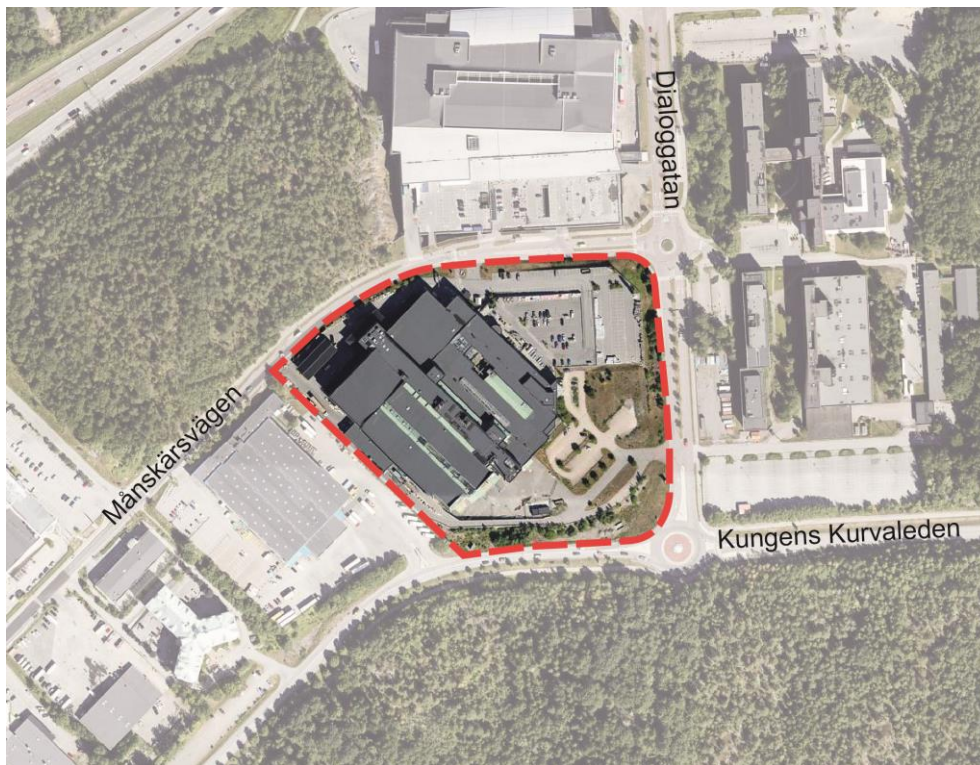


Planbeskrivning

Detaljplan för Segmentet 1 inom kommundelen Segeltorp



Granskningshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, oktober 2017
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

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	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	21
Administrativa frågor	22

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för mer handel på fastigheten. Även kontor tillåts 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.

Detaljplanen ska även säkerställa att syftet i den pågående fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva kan uppfyllas.

Fastigheten Segmentet 1 planlades på 90-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 markägoförhållanden

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 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 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 omfatta 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 syftar 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 stadslig 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.

Ett samråd kring FÖP:en har skett. Bearbetning och diskussion kring inkomna synpunkter pågår.

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.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Natur- och byggnadsnämnden beslutade 23 maj 2016 att ge kommunstyrelsen 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 miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3§. Miljö kvalitetsnormer 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. Miljö kvalitetsnormer 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 hårdgjorda ytor för markparkering. Ingen ytterligare bygggrätt 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 den pågående 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 kvartersmarken 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 ytvatten avrinner till Mälaren. Mälaren är dricksvattentäkt och östra Mälaren är vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna innebär bl.a. att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening.

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

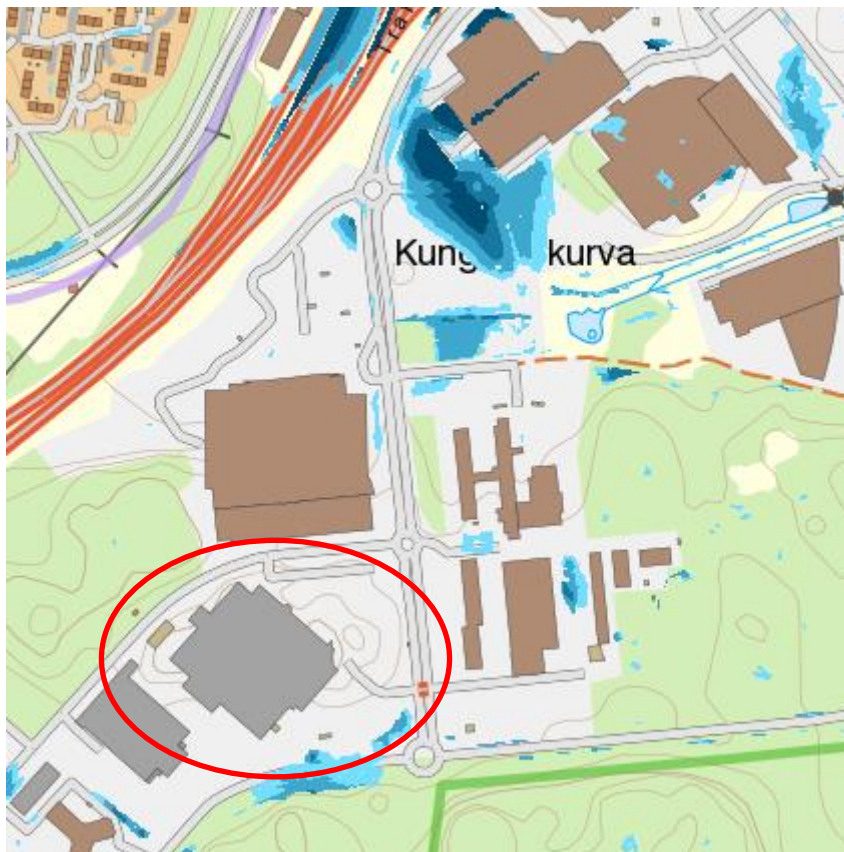
Planområdets vatten avrinner till Vårbyfjärden i Mälaren. I Mälaren har miljö kvalitetsnormer angetts för de olika delarna (så kallade vattenförekomsterna) av sjön. Nytt åtgärdsprogram, förvaltningsplaner och miljö kvalitetsnormer är framtagna för perioden 2016–2021, och beslutade december 2016.

Vattenförekomsten som planområdet påverkar benämns Mälaren-Rödstensfjärden. Klassningen på denna vattenförekomst är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus, 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 kompletterats 2017-08-16. De föreslagna åtgärderna medför att föroreningsbelastningen kommer att minska 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 höga vattenstånd

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 planområde, direkt söder om planområdet och även norr om planområdet. I dagvattenutredningen som tagits fram av Novamark 2017-08-16 görs bedömningen att översvämning inom planområdet är osannolik.



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. Hela fastigheten ligger en bra bit över 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)



Illustration som visar vy från öst (Tengbom)

Gestaltning

Gestaltningen ska 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.

Skytningen 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 grönstrukturen.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det övergripande gång- och cykelnätet till Kungens kurva är relativt väl utbyggt men saknar ändå enskilt viktiga trafikseparerade länkar. Separat gång- och cykelbana tillika regionalt cykelstråk finns idag utmed Månskärsvägens norra sida.

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, runt om byggnaderna och mellan fastigheterna. Entréerna ska sammanbindas genom entrévägar vilket möjliggör ett så tillgängligt nät för gående att de med enkelhet kan parkera bilen vid en fastighet och till fots besöka olika anläggningar.

Utbyggnad av gångbana planeras för eller är genomfört på Månskärsvägens södra sida, utmed Dialoggatans västra sida samt gång- och cykelbana utmed Kungens kurvaledens norra sida. Samtliga utbyggnader är ett led i att förbättra tillgängligheten för gång- och cykeltrafik i området.

Kollektivtrafik

Storstockholms lokaltrafik trafikerar med stomlinje 173 på Månskärsvägen och hållplats finns i anslutning till planområdet. Turtätheten varierar under dygnet med fyra turer per timme under högrafik. 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. Inför granskningen av detaljplanen kan reservatet eventuellt tas bort om det visar sig vara möjligt.

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. 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 (beskrivet i parkeringsutredningen för planen) som motiverat att flexibla parkeringstal får användas för Segmentet 1. Utöver detta skall även bilparkering utformas på ett tryggt sätt enligt riktlinjer i Huddinges parkeringsprogram.

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 byggeherren/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på bilparkering. Tanken med detta är att det skall bli mer attraktivt för ansållda och besökare att använda andra mer hållbara transportmedel än bil till och från området.

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 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, kadmiun, 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.

Lösningsmedlet toluen har dock detekterats i luftprover tagna av 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 den (då) senaste 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/luftfororeningskartor/>) överskrids 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 Fördjudad 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 kurvaområdet 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 klargöras innan bygglov ges”.

I arbetet med att ta fram denna detaljplan har en dagvattenutredning gjorts av Novamark med senaste revidering 2017-08-16. 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. Utbyggnaden har delats in i etapp 2 och 3. De ytor som berörs av utbyggnaden har delats upp i två områden, 1 och 2. Område 1 byggs ut med etapp 2 och 3. Område 2 är befintlig och förblir oförändrad efter utbyggnaden. Båda områden ansluter till samma anslutningspunkt.

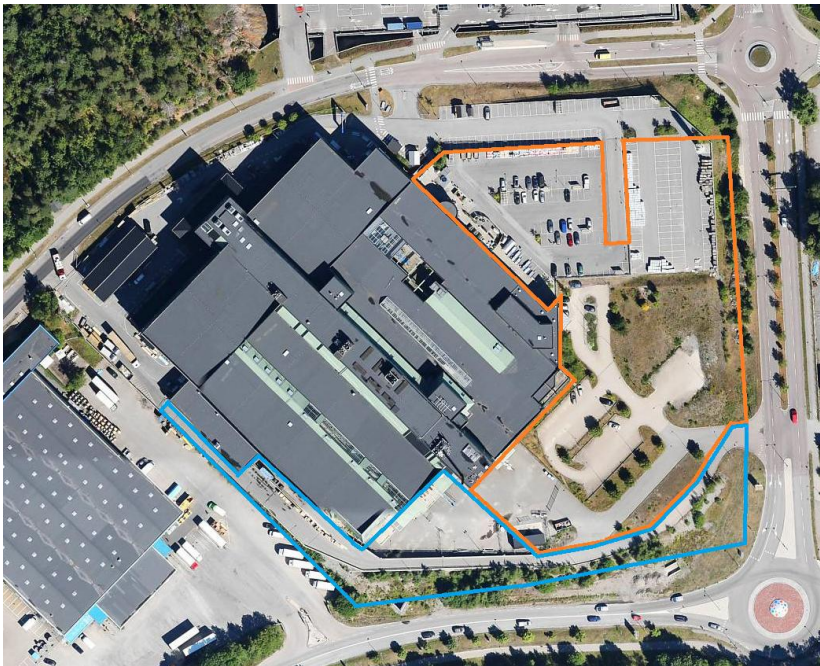


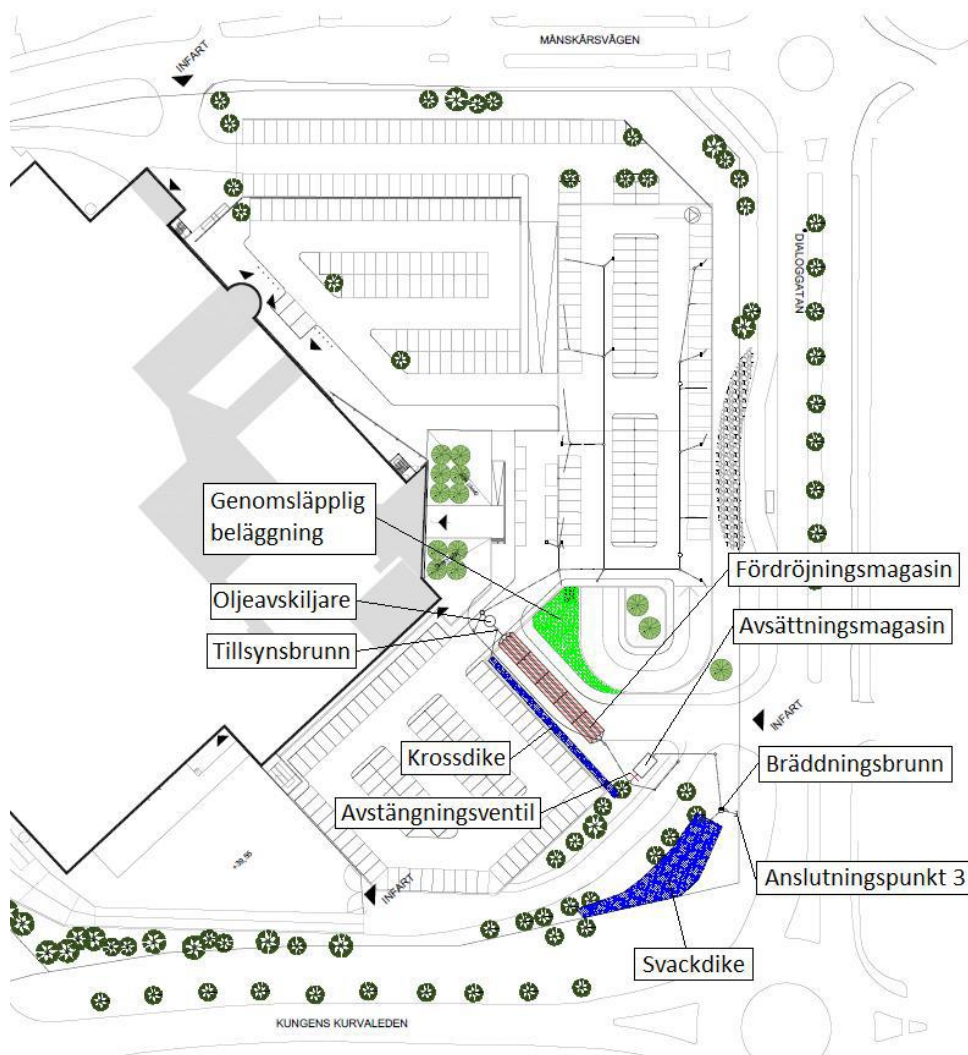
Bild från dagvattenutredning 2017-08-16 (Novamark). Område 1 visas i orange och område 2 visas i blått.

Det dimensionerande flödet har satts till flödet före exploateringen. Magasinsvolym har beräknats med utgångspunkt i befintligt flöde, före utbyggnaden, samt utifrån det flöde som uppstår vid ett 10-års regn med klimatfaktor 1,25, efter omvandling av befintliga grönytor till hårdgjorda ytor.

För att inte flöden vid ett 10-års regn med klimatfaktor ska öka jämfört med idag behövs ett magasin med effektiv volym på $\sim 80 \text{ m}^3$ enligt utredningen.

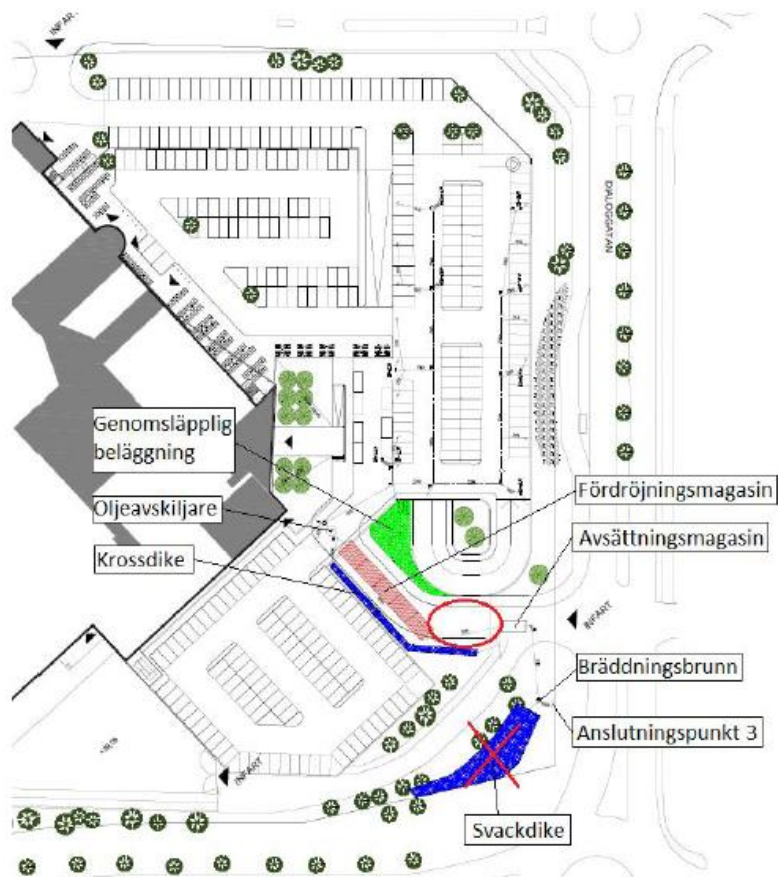
Dagvattenutredningens förslag är att allt dagvatten från parkeringsytor samlas via dagvattenbrunnar och dagvattenledningar till en oljeavskiljare placerad i körbanan, strax söder om entrén, på den östra sidan av byggnaden. Dagvattnet fördelas därefter via en tillsynsbrunn till täta $\varnothing 800$ rörmagasin placerade i infartsvägbanan. Dagvatten från område 2 samlas upp och ansluts via en dagvattenbrunn. Därefter passerar samtligt dagvatten ett avsättningsmagasin som renar dagvattnet och sedan rinner dagvattnet till en dagvattenbrunn med bräddnings utlopp 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.



Dagvattenutredning 2017-08-16 (Novamark) Utredningsskiss.

Det finns viss risk att området med svackdiket behöver användas till framtida Spårväg syd. Utan möjlighet att brädda till svackdike intill förbindelsepunkten finns det ingen marginal för högre flöden än de beräknade 10-årsregnen. Alternativ två är att då dimensionera upp den fördröjning som presenteras ovan med fler täta Ø800 rörmagasin i infartsvägen som kan ge ytterligare 20m³. Detta ger en total effektiv magasineringensvolym på 98m³ som också ger en marginal till ett 10 års regn.



Dagvattenutredning 2017-08-16 (Novamark) Bilaga 5, Utredningsskiss alternativ 2.
Placering för fler magasinrör är inringat i rött.

I dagvattenutredningen har beräkningar av föroreningar i dagvattnet utförts. Utan ovan föreslagna åtgärder ökar mängden föroreningar jämfört med nuläge 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 filterbrunnar ska installeras i de befintliga dagvattenbrunnarna. Bedömningen är att fastigheten kan möta målen för MKN.

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.

Huddinge kommuns Klimat – och energiplan, antagen 30 juni 2010 säger ”På icke kommunalägd mark ska kommunen via exploateringsavtalet verka för att exploatören anlägger hus som förbrukar så lite energi som möjligt där lågenergihus är minimikravet. Om värmekälla behövs ska kommunen verka för att

exploatören väljer fjärrvärme eller annan förnyelsebar energi som värmekälla”.
Definitionen av lågenergihus är framtagen inom Energimyndighetens program för passivhus och lågenergihus, som 30 % under Boverkets byggregler.

Avfallshantering

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

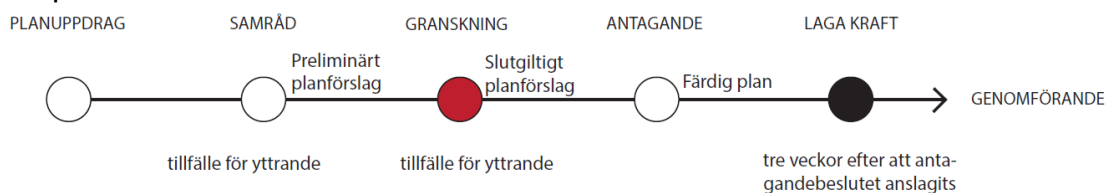
Genomförande

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	Mars 2018
Laga kraft	April 2018
Genomförande	April 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.

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

Avtal

I samband med planläggningen kommer mark- och exploateringsavtal träffas mellan kommunen och HB Segmentet 1 för att reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Sådant avtal avses upprättas under planarbetets gång och behandlas av 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. 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 exploitören. Exploitören 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 plansektionen med stöd av andra sektioner på samhällsbyggnadsavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning.

Ansvarig planarkitekt för detaljplanen är Sofia Gregorsson. Övriga deltagare i projektgruppen är Albin Frandsen, mark- och exploateringsingenjör; Jon Hugmark, trafikplanerare och Carolina Togård, miljöplanerare.

Sofia Gregorsson

Planarkitekt