

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2019/3292Handläggare
Jonas Kinell
Jonas.Severin-Kinell@huddinge.se

Detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl inom kommundelen Flemingsberg - beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 17 mars 2021 med tillhörande antagandehandlingar, bilaga 1, 2, 3 och 4.
2. Att genomförandet av detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl. inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsavdelningen inom kommunstyrelsens förvaltning fick den 1 april 2020 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse i den nordöstra delen av Flemingsbergsdalen. Detaljplanen syftar även till att medge en blandning av olika användningar, en bebyggelse med hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet samt ett utförande som bidrar till att bebyggelsen verkar bullerdämpande mot omgivningen.

Centralt för detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska Teatern AB (nedan kallad Operan och Dramaten). Lokalerna ska bland annat inrymma ateljéer, verkstäder, kontor, repetitionsalar, arkiv och förråd.

Planområdet är i översiktsplanen utpekade som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Planförslaget bedöms överensstämma med intentioner i översiktsplanen.

Genomförandet av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2019/3292

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Projektet finns med i förslag till plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020–2023. Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen den 1 april 2020.

Planprocessen

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.



Samråd

Efter avstämning i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutades genom delegationsbeslut av planchef 2020-06-09 att detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl skulle sändas ut på samråd. Samråd har skett under tiden 15 juni – 21 augusti 2020. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse.

Granskning

Efter avstämning i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutades genom delegationsbeslut av planchef 2020-11-24 att detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl skulle sändas ut på granskning. Granskning har skett under tiden 7 december – 15 januari 2021. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i ett granskningsutlåtande.

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2019/3292

Planområdet

Planområdet ligger vid Elektronvägen och Jonvägen inom industri- och verksamhetsområdet i Flemingsberg. Planområdet är cirka 10 000 kvm och berör fastigheten Regulatorn 1 som idag ägs av Flemingsdal Fastigheter 3 AB (helägt dotterbolag till Fabege AB) samt fastigheten Visättra 1:1 som ägs av Huddinge kommun. Marken inom planområdet utgör dels hårdgjord och asfalterad mark och dels några besparade naturmiljöer inom industriområdet. I planområdet finns i övrigt parkeringsplatser, en gång- och cykelbana samt ett upplag.

I ett större sammanhang är planområdet beläget i en dalgång, Flemingsbergsdalen. Bostadsområdena i omgivningarna är i huvudsak lokaliserade på högre belägen mark. Nordöst om planområdet finns villaområdet Solgård. Intill Solgård finns våtmarken i Flemingsberg som senare ansluter till Flemingsbergsviken och Örlången. Mellan planområdet och Solgård planeras en ny väg, Tvärförbindelse Södertörn. Nordväst om planområdet angränsar järnvägen (Västra stambanan) och Huddingevägen. Under järnvägen och Huddingevägen finns en gång- och cykeltunnel som närmast ansluter mot Grantorp, Flemingsbergs gård och Glömstadsdalen.



Kartbild med planområdet markerat med vit streckad linje. Plangräns för programområdet för Flemingsbergsdalen är markerad med svart prickad linje. Tänkbar framtida kvartersindelning utifrån planprogrammet för Flemingsbergsdalen syns svagt i vitt.

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2019/3292

Gällande detaljplaner i området

Inom planområdet gäller idag två detaljplaner för vilka båda genomförandetiden har gått ut:

Detaljplan för Regulatorn 1 (0126K-15625), antagen 2012, gäller för majoriteten av planområdet. Inom detta område medges industri och kontorsändamål. För den del som berör planområdet får inte byggnad uppföras enligt detaljplanens bestämmelser.

Stadsplan för Östra Flemingsbergs industriområde delplan II (0126K-10333), antagen 1980, gäller för den norra delen av planområdet. Inom detta område regleras mark för park eller plantering samt gång eller cykelväg.

Planförslaget

Detaljplanen ger förutsättningar för en blandning av användningsområden. De huvudsakliga ändamål som möjliggörs är verksamheter, kontor, kultur- och idrottsanläggningar, skola för gymnasium eller högre utbildning och parkering.

Den del av detaljplanen som ska inrymma Operan och Dramatens verksamhet kallas nedan för Hus A. Utöver detta möjliggör detaljplanen bebyggelse som inte är lika fastlagt i dess tänkta innehåll och programmering. Inriktningen är dock att övrig bebyggelse ska innehålla idrottsfunktioner så som sporthallar för racketsport, basket eller motsvarande, skola i form av gymnasial utbildning, högskola eller annan högre utbildning, parkeringshus eller parkeringsgarage samt kontor. Denna del av bebyggelsen kallas nedan Hus B.

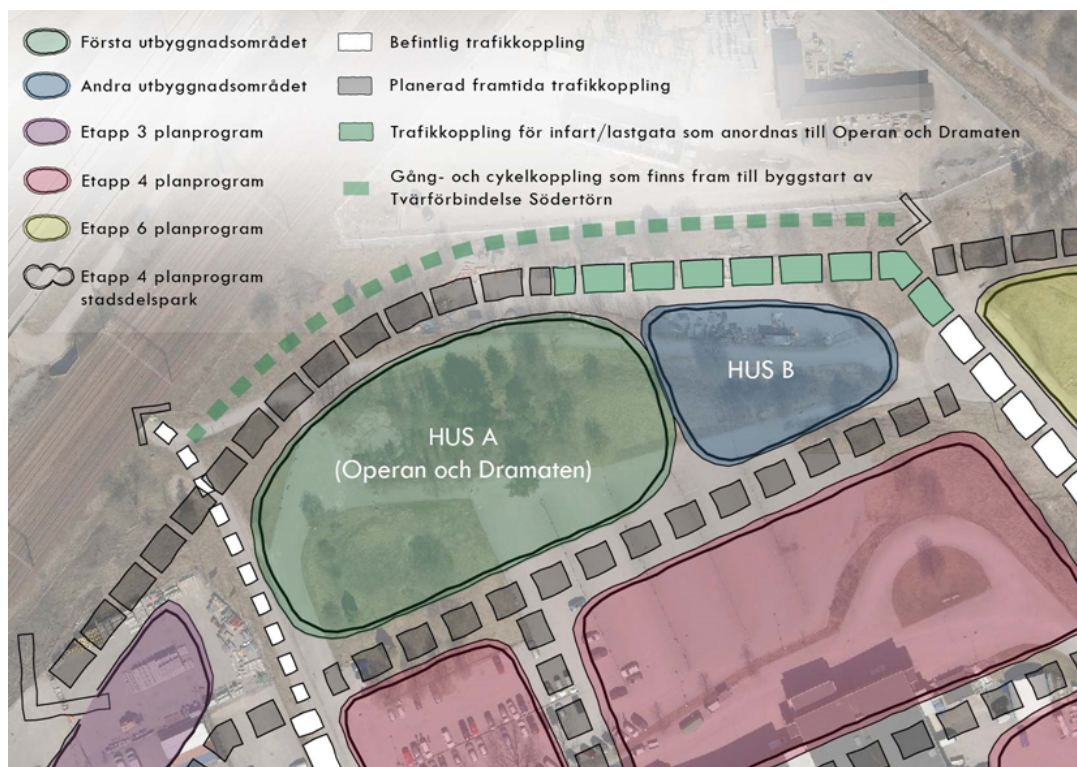


Illustration som redovisar den etappvisa stadsutvecklingen i omgivningen. Planförslaget ingår i första etappen (blått och grönt) av förändringen utefter planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Den närmsta omgivningen i övrigt är i huvudsak avsedd att omvandlas längre fram i tiden och ingår inte i nu aktuell detaljplaneläggning.

Datum
2021-03-17

 Diarienummer
KS-2019/3292

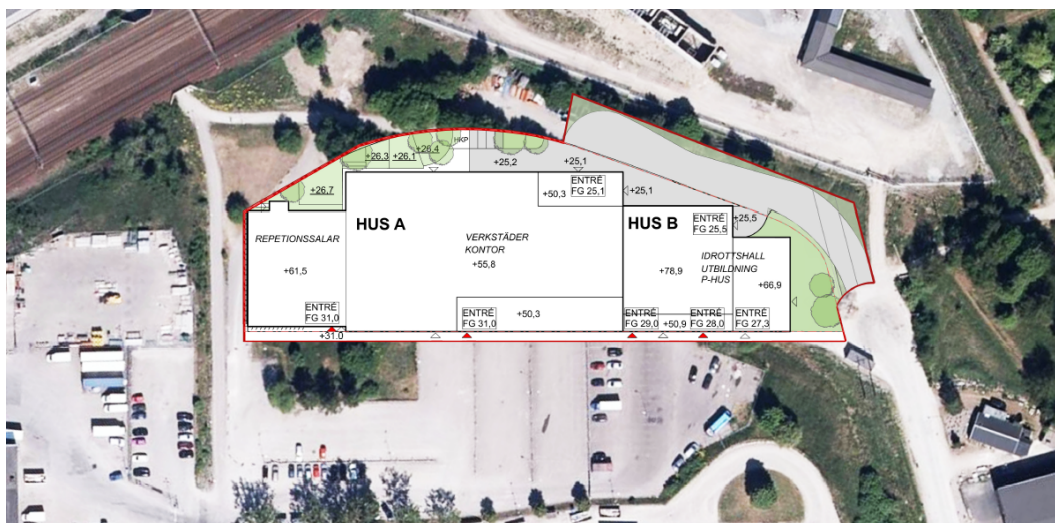
Skedesindelning

Den planerade bebyggelsen är anpassad både mot rådande förutsättningar på platsen, vilket i planarbetet går under benämningen skede 1, samt den framtida planerade stadsutvecklingen som följer av planprogrammet för Flemingsbergsdalen, vilket i planarbetet går under benämningen skede 2. Detaljplanen samordnas även mot pågående arbete med den övergripande systemhandlingen som är avsedd att utreda vidare vad gäller exempelvis placering, innehåll, utrymme och höjder för framtida gator och ledningsnät i omgivningen.

Detaljplanen reglerar dock endast markanvändning och bebyggelseutformning för det som ingår i planområdet och inte för framtida omgivning i skede 2. Omgivningen för skede 2 hanteras succesivt i framtida detaljplaneetapper.

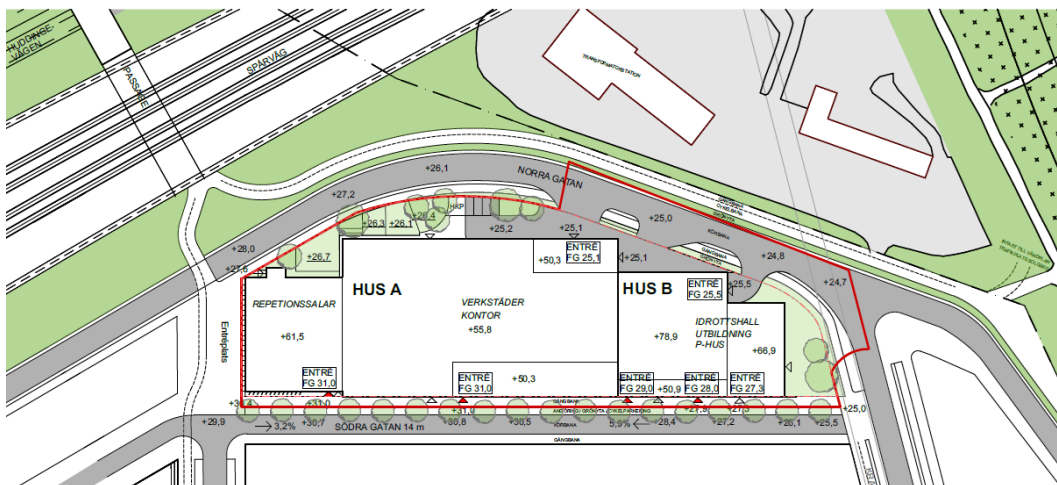
I skede 1 utgör bebyggelsen en utökning av industri- och verksamhetsområdet. Bebyggelsens användning, volym och skala är ändamålsenlig med hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse. Bebyggelsen är placerad på parkeringen och slänten i den norra utkanten av industri- och verksamhetsområdet men representerar samtidigt en identitetsskapande entré mot järnvägen och Huddingevägen för den stadsutveckling som är planerad för framtiden.

I skede 2 utgör bebyggelsen en integrerad del av den nya stadsplanestruktur med omgivande kvarter, gator, parker mm som stakats ut genom planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Bebyggelsens utformning är anpassad för att dess användning, volym och skala även är ändamålsenlig i detta skede då det finns en högre grad av stadsmässighet med gaturum som fylls med liv och rörelse av de nya bostadskvarteren intill. Bebyggelsen blir än mer viktig som en robust volym med bullerdämpande effekt för omkringliggande bostadskvarter.



Situationsplan skede 1 (rådande förutsättningar på platsen) Illustration: Strategisk Arkitektur

Datum
2021-03-17

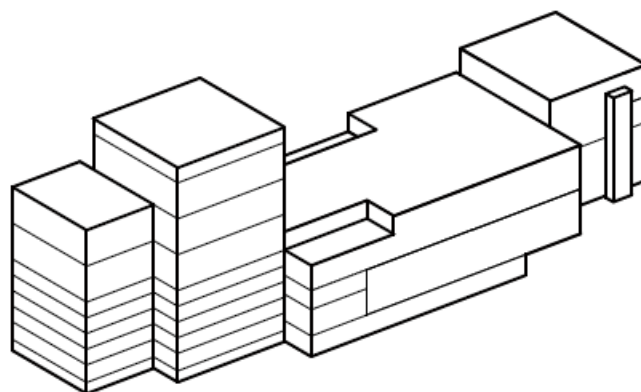
 Diarienummer
KS-2019/3292


Situationsplan skede 2 (med tänkbar stadsutveckling i omgivningen utifrån visionen i planprogrammet för Flemingsbergsdalen) Illustration: Strategisk Arkitektur

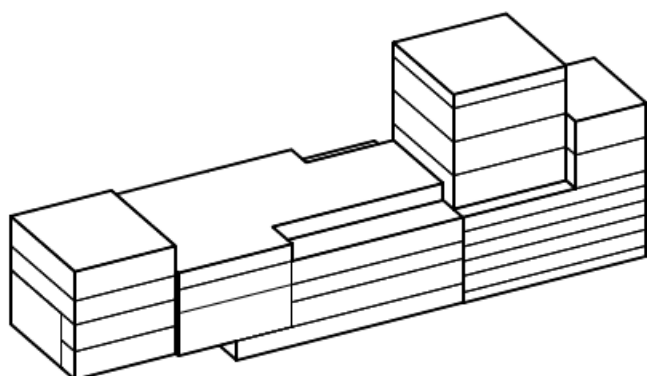
Gestaltning

I processen för att hitta en gestaltning som bedöms lämplig på platsen har stadsbyggnadsprinciper som finns angivna i planprogrammet för Flemingsbergsdalen varit vägledande. Dessa principer har tolkats och omformats med hänsyn till platsens förutsättningar i vad som i planarbetet kallas gemensamma spelregler. De gemensamma spelreglerna har sedan fungerat som utgångspunkt vid framtagandet av detaljplanens gestaltningsprogram som konkretiserar de intentioner som finns för den planerade bebyggelsen. Bebyggelsen som planförslaget medger är en relativt storskalig volym av robust karaktär. Genom volym och uttryck ska bebyggelsen markera entrén till Flemingsbergsdalen sett från Huddingevägen, järnvägen samt den planerade tvärförbindelsen Södertörn och den ska verka bullerdämpande mot framtida bostadskvarter söder om planområdet.

Vy från nordost



Vy från sydväst



Principen för hanteringen av bebyggelsens storskaliga volym sker genom indrag och volymförskjutningar. Vy från sydväst till vänster och vy från nordost till höger. Illustration: Strategisk Arkitektur



Datum
2021-03-17

Diarienummer
KS-2019/3292

Eftersom detaljplanen ska möjliggöra en relativt omfattande byggnadsvolym är det viktigt att bryta ner denna för att skapa dynamik och intressanta rumsbildningar längs gaturummet och motverka upplevelsen av storskalighet. Bebyggelsen är tänkt att bearbetas på olika sätt i mötet med omgivningen. Genom volymförskjutningar samt olika våningshöjder och indrag i byggnadsdelarna skapas ett variationsrikt formuttryck och upplevelsen av storskalighet motverkas.

Fasader bearbetas med materialval och små volymförskjutningar för att ge ett intressant formuttryck på avstånd. Mot den mänskliga skalan i gaturummet utformas bottenvåningar med en intimare bearbetning och detaljering. För att aktivera gaturummet och skapa överblickbarhet ska fasaden i bottenvåningen ges en högre grad av transparens med flera entréer och uppglasade partier.

Detaljplanen reglerar ett antal bestämmelser som styr bebyggelsens utformning för att säkerställa de huvudsakliga gestaltungsprinciperna. Därtill fungerar gestaltungsprogrammet som stöd i att tolka de olika gestaltungsprinciperna i bygglovsprocessen. I exploateringsavtalet som följer med detaljplanen regleras bland annat att exploatören ska följa principer i gestaltungsprogrammet vid genomförandet.

Parkering

Bil- och cykelparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram.

Då detta område ligger kollektivtrafiknära finns möjligheten att arbeta med beteendepåverkande åtgärder (se Mobility management nedan). Detta för att kunna tillämpa flexibla parkeringstal. Syftet med flexibla parkeringstal är att minska antalet parkeringsplatser i projektet genom att vidta mobilitetstätåtgärder som minskar behovet av bil. Därmed finns möjlighet att främja ett klimatsmart resande med hållbara och effektiva färdmedel vilket i sin tur kan bidra till mer attraktiva livsmiljöer och en tryggare och säkrare gatumiljö.

Parkeringsbehovet har utretts som del av trafikutredningen för projektet.

Parkeringstal har räknats fram enligt nedan:

För Hus A ska antal bilparkeringsplatser enligt parkeringsnorm vara 13 stycken. Utrett behov av bilparkeringsplatser som ska anordnas för Hus A är 5 stycken. I utredningen konstateras att verksamheten i Hus A har ett parkeringsbehov som är begränsat till ett fåtal parkeringsplatser och att dessa kan anordnas på förgårdsmarken norr om byggnaden, det konstateras även att verksamheten inte är besöksintensiv och att förutsättningarna är väldigt goda för ett aktivt arbete med mobilitetsåtgärder för att uppfylla det som krävs för ett lågt p-tal. Utöver de 5 bilparkeringsplatser som kommer anordnas i skede 1 är även del av befintlig parkering söder om planområdet möjlig att använda för besöksparkering. Dialog sker med Trafikverket för att komma fram till hur det ska samordnas med deras nyttjande av delar av parkeringsytan under byggtiden för Tvärförbindelse Södertörn. För Hus A ska antal cykelparkeringsplatser enligt parkeringsnorm vara 10 stycken. Utrett behov av cykelparkeringsplatser som ska anordnas är 20 stycken.

För Hus B ska antal bilparkeringsplatser enligt parkeringsnorm vara 95 stycken. För Hus B ska antal cykelparkeringsplatser enligt parkeringsnorm vara 321 stycken. Parkeringsnormen för bilparkeringsplatser och cykelparkeringsplatser efterföljs genom att planerat parkeringsgarage i Hus B kan inrymma behovet av parkeringsplatser för såväl bil som cykel. Parkeringsgaraget skulle även kunna inrymma fler parkeringsplatser än det utredda behovet för Hus B.

Mobility management

För planerad bebyggelse ska mobility management tillämpas. En kombination av åtgärder som ökar kollektivtrafikens, fotgängarnas och cykels konkurrenskraft gentemot bilen och åtgärder som försvårar bilparkeringsplatser, kan fungera som ett effektivt styrmedel för att minska bilinnehavet och främja mer hållbara transportval.

De mobilitetslösningar som anges för Hus A nedan ska genomföras nu och de åtgärder som anges för Hus B ska genomföras senare och kan komma att justeras. Detta beror på att Hus A (Operan och Dramaten) är mer fastställt i sitt tänkta innehåll medan Hus B inte är det ännu. När det blir aktuellt att bygga Hus B och man vet vilken verksamhet som ska in och vilka mobilitetslösningar som är lämpliga kommer det att fastställas vilka mobilitetslösningar som ska genomföras i denna del av planområdet. De mobilitetslösningar som redovisas för Hus B nedan är alltså bara preliminära förslag. Kommunen äger huvuddelen av markområdet för Hus B och i samband med en försäljning av marken kommer bland annat mobilitetslösningar regleras i det avtal som då kommer att skrivas fram för politiskt beslut när Hus B ska byggas.

Nedan anges de mobilitetslösningar som exploatören ska genomföra i skede 1 för Hus A:

- Cykelparkering och cykelservicestationer
- Grön resplan (handlingsplaner för hur hyresgäster arbetar resvanor)
- Dusch och omklädningsrum i planerad bebyggelse
- Välkomstpaket och informationsträffar (nya hyresgäster får paket med information om vilka hållbara färdmedel som finns)
- Cykelmekaniker (mobil servicestation kommer till området)

Nedan anges förslag till mobilitetslösningar som föreslås i skede 2 för Hus B:

- Cykelparkering och cykelservicestationer
- Dusch och omklädningsrum i planerad bebyggelse
- Cykelpool
- Bilpool
- Grön resplan (handlingsplaner för hur hyresgäster arbetar med resvanor)
- Digital plattform för mobilitetsåtgärder (tjänst för utbud och bokning av olika mobilitetslösningar)
- Välkomstpaket och informationsträffar (nya hyresgäster får paket med information om vilka hållbara färdmedel som finns)

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2019/3292

- Individuell resecoaching (möjlighet att få personlig coach för effektivt och klimatsmart resande)
- Kampanjer med testresenärer (möjlighet att pröva cykel under begränsad tid)
- Förmånscyklar för anställda
- Cykelmekaniker (mobil servicestation kommer till området)
- Digitalt forum för samåkning och delningsekonomi
- Realtidsinformations om hållbara färdmedel (digital informationstavla i byggnadernas entréer)
- Årlig uppföljning av mobilitetsåtgärder

Mobilitetslösningarna regleras i detaljplanens tillhörande genomförandeavtal. Mobilitetslösningarna ska dock vara flexibla för att kunna anpassas mot framtida behov, därför kan exploitören i ett senare skede uppdatera med nya förslag till mobilitetslösningar men de ska godkännas av kommunen innan de införs.

Upphävande av detaljplan

En del av detaljplan Östra Flemingsbergs industriområde (0126K-10333, laga kraftvunnen oktober 1980), som anger parkmark för aktuellt område, föreslås upphävas med denna detaljplan. Detta föreslås för att möjliggöra en tillfällig infart till den nya bebyggelsen via kommunens fastighet Visättra 1:1 innan alla förhållanden för att möjliggöra en ny allmän gata är kända.

Barn- och ungdomsperspektivet

En barnkonsekvensanalys (BKA) har gjorts som del i planprogrammet för Flemingsbergsdalen. BKA:n innehåller bland annat kartläggning och analys av barns rörelsemönster, platser som är viktiga för barn och unga, otrygga/trygga platser, rörelsevägar mm. BKA:n från planprogrammet har bedömts som tillräckligt underlag för aktuellt planförslag. Rekommendationer från BKA:n har beaktats vid utformningen av planförslaget. Ett antal åtgärder med utgångspunkt i barn- och ungdomsperspektivet är aktuella att genomföra, se vidare under följande stycken nedan.

Området kan komma att upplevas som storskaligt, tomt och öde på kvällar och helger då en stor del av området planeras för kontor. Det är därför viktigt att säkerställa trygga och upplysta kopplingar till och från målpunkter för barn och unga. Projektet bedöms främst ha påverkan på barn- och ungdomar genom att de nyttjar gång- och cykelvägar i området till och från skolan samt att föreslagen användning med idrottslokaler i framtiden kan bli en målpunkt för barn- och unga. Teater- och kulturverksamheten kan i viss mån också tänkas fungera som en ny målpunkt/mötesplats för barn och unga i olika åldrar.

Inom projektet ska det genomföras en rad tillfälliga åtgärder i omgivningen, detta arbete tar hänsyn till barn- och ungdomsperspektivet. Arbetet med de tillfälliga åtgärderna regleras i detaljplanens medföljande exploateringsavtal men exempel på åtgärder som ska genomföras är förbättrad belysning, trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningspunkter, att vistelseytor säkerställs i området och att barn- och unga involveras i byggskedet. På längre sikt finns ambitionen att stadsdelen ska

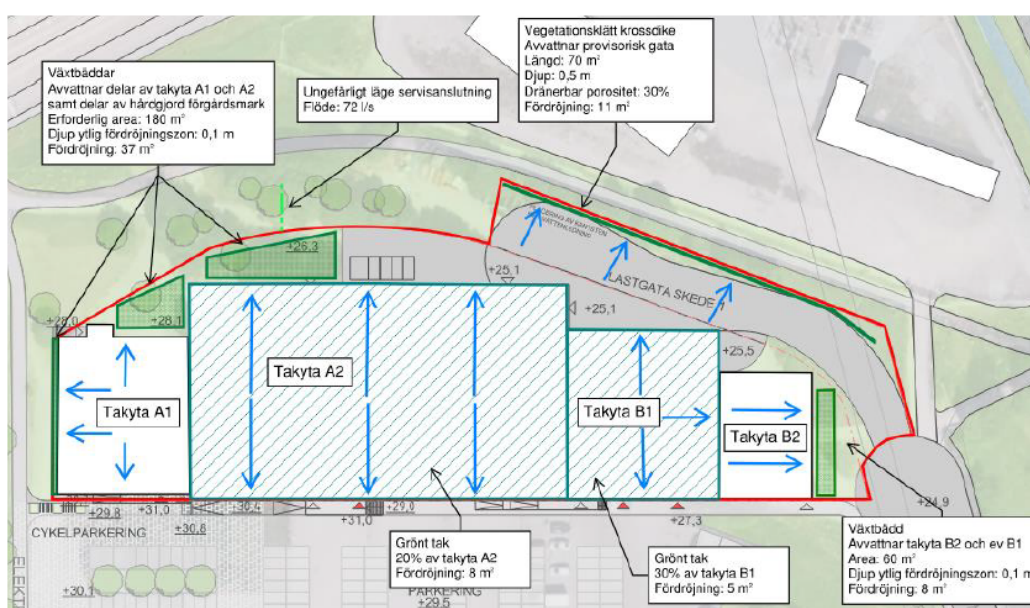
Datum
 2021-03-17

 Diarienummer
 KS-2019/3292

utvecklas så att det i området i stort finns betydligt bättre anpassade stadsmiljöer för barn och ungdomar genom visionen för Flemingsbergsdalen.

Dagvattenhantering och skyfall

Till följd av exploateringen tas naturmark och parkeringsyta i anspråk. Om inga åtgärder görs finns en risk för att belastningen av näringsämnen och andra föroreningar ökar i Orlången, vilket skulle innebära att MKN för Orlången inte kan följas. Åtgärder ska åstadkomma en förbättring för Orlångens föroreningssituation jämfört med befintlig situation idag så att detaljplanens genomförande bidrar till att nå MKN för Orlången.



Sammanställning över avvattningsplan med flöden och åtgärdsförslag. Dagvattenhantering för befintlig parkering söder om planområdet ska genomföras utöver de åtgärder som anges på illustrationen. Illustration: Structor/Strategisk Arkitektur

Med de dagvattenåtgärder som ska genomföras bidrar detaljplanen enskilt till en förbättring avseende möjligheterna att nå MKN för Orlången.

De dagvattenåtgärder som ska genomföras är ett vegetationsklätt krossdike i norr, gröna tak samt växtbäddar enligt illustration nedan. Utöver detta ska även dagvatten från den befintliga parkeringen söder om planområdet omhändertas för rening och fördröjning i skelettjordar innan det leds vidare till ett nyanlagt dike.

Utifrån resultat från utredningsunderlaget vad gäller skyfall så framgår det att det inte finns några lågpunkter inom utredningsområdet i dagsläget, däremot går ett antal mindre rinnstråk genom området. En modellering och analys av befintlig skyfallssituation vid ett 100-årsregn har genomförts. Höjdsättning bör ske efter principen att byggnader anläggs högre än omkringliggande mark och att gator ligger lägre än byggnader och därmed fungerar som sekundära avrinningsvägar som kan leda vattnet mot planerade översvämningssytor. Planförslaget är utformat

med hänsyn till ovan nämnda princip med antaganden för de höjdnivåer som tros vara aktuella i framtiden.

Geoteknik och grundvatten

Området ligger till stor del i en slänt som med anledning av detaljplanen föreslås ersättas med bebyggelse. Bebyggelsen medför en avschaktning av slänten vilket innebär en förbättring av de redan tillfredsställande stabilitetsförhållandena. Ingen risk för ras och skred bedöms föreligga för planerade förhållanden.

Grundvattennivån ligger nära markytan i de lägre delarna av området. Avsikten är att utföra grundläggningen så att grundvattnet inte berörs eftersom det då kan krävas grundvattensänkning och grundvattenbortledning vilket är en tillståndspliktig verksamhet.

Farligt gods och riskhantering

Västra stambanan, Huddingevägen och den planerade vägen Tvärförbindelse Södertörn är transportleder för farligt gods. Det har konstaterats under planarbetet att det endast är gentemot järnvägen som särskilda anpassningar av detaljplanen krävs för bebyggelsens utförande utifrån riskhanteringen. Övriga riskkällor (Huddingevägen och Tvärförbindelse Södertörn) ligger på så pass långt avstånd från planområdet att risknivån bedöms försumbar. Följande anpassningar i form av planbestämmelser som reglerar bebyggelsens utförande används i detaljplanen:

- Det ska vara möjligt att utrymma bort från järnvägen på ett säkert sätt, för samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse ska finnas en utrymningsväg som vetter bort från järnvägen
- Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras på trygg sida, de ska riktas bort från järnvägen alternativt utföras på byggnadens tak
- Fasader mot järnvägen utförs i obrännbart material alternativt med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30
- Fönster i fasader som vetter mot järnvägen, inom 50 meter från närmaste spårmitt, ska utföras i brandklassade fönster (lägst brandteknisk klass EW 30) som får vara öppningsbara

Elektromagnetiska fält

Ungefär 35 meter norr om planområdet finns en transformatorstation och i de östra delarna av planområdet går luftburna 70 kV kraftledningar längs med Jonvägen.

Det är främst området i den östra delen av detaljplanen där det krävs särskild hänsyn vad gäller närheten till kraftledningarna. Planerad bebyggelse inom egenskapsområdet längst i öster ligger inom ett avstånd på mellan 10–30 meter från gränsen för ledningsrätten inom vilken ledningarna är lokaliserade.

Vattenfall planerar att konvertera regionnätet på sträckan Flemingsberg-Lissma från 70 kV till en dubbel 130 kV-ledning. Detta innebär att ledningarna som angränsar till planområdet planeras att markförläggas. En markförläggning av ledningarna skulle innebära ett i princip obefintligt elektromagnetiskt fält samt att

riskerna för den yttre brandpåverkan försvinner. Men eftersom kraftledningarna i dagsläget fortfarande är luftburna behöver detaljplanen anpassas med hänsyn till detta.

I detaljplanen anges därför en bestämmelse om villkor för bygglov för den del av bebyggelsen som är närmast kraftledningarna. Bebyggelsen kommer då först medges när kraftledningarna är nedgrävda då det föreligger ett i princip obefintligt elektromagnetiskt fält och då risken för påverkan utifrån elsäkerhet eller yttre brandpåverkan inte längre finns kvar.

Förorenad mark

Under planarbetet har en miljögeoteknisk undersökning med avseende på eventuella föroreningar i jord och grundvatten genomförts. Sammantaget konstateras det i undersökningen att de halter som påträffats i jord- och grundvatten i utförd miljögeoteknisk undersökning inte överstiger riktvärden för mindre känslig markanvändning och därmed ej bedöms utgöra hinder för planerad bebyggelse med avseende på miljö eller människors hälsa. Detaljplanen avser eventuellt inrymma skolverksamhet i Hus B och utredningen har inför granskning justerats och uppmätta halter av föroreningar har istället jämförts med känslig markanvändning, istället för mindre känslig markanvändning. Inför granskningen har även en kompletterande grundvattenundersökning genomförts för att klargöra föroreningsbilden avseende klorerande lösningsmedel i området. De påvisade föroreningarna är belägna i djupt liggande friktionsjord och skyddande täta lerlager, vilket ger ett visst skydd mot ånginträngning in i byggnaderna. Leran fungerar även som en barriär genom att avståndet från förorening till markyta ger en utspädning av föroreningen i ångfas. Sammantaget konstateras i den miljögeotekniska utredningen och den kompletterande undersökningen att de halter som påträffats i jord och grundvattnet inte bedöms utgöra ett hinder för planerad bebyggelse och planerade verksamheter med avseende på miljö eller människors hälsa. Miljötillsynsavdelningen är, och kommer fortsatt vara, involverade vad gäller föroreningssituationen och eventuella saneringar som krävs framgent kopplat till detaljplanen.

Naturvärden och ekologisk kompensation

Vissa naturvärden inom planområdet kommer försvinna då bebyggelse uppförs i området. Vid inventering har det konstaterats att delar av planområdet har höga värden för biologisk mångfald. Värderingen utgår från tre nivåer; kapacitet, hög kapacitet och mycket hög kapacitet. Anledningen till att området pekats ut för högt värde är i huvudsak med anledning av att det finns en naturmiljö med naturvårds- och signalarter samt ett specifikt träd med rödlistad art (tallticka).

Föreslagen exploatering inom planområdet innebär att observerade arter knutna till träd och växtplatser försvinner, vilket innebär att deras habitat därmed minskar samt att kapaciteten för luftrening, klimatreglering och vattenrening påverkas negativt. Kompensationsåtgärder ska genomföras med anledning av detaljplanen.

Följande kompensationsåtgärder ska genomföras:

- Gröna tak och gröna väggar på bebyggelse inom planområdet

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2019/3292

- Plantering av nya träd för att ersätta en del av de träd som avverkas vid exploatering
- Tall och värdefull tallticka placeras som död ved inom ett område som inte ska exploateras
- Andra nedtagna träd används som boplatser för solitärbin på lämplig plats
- Fågelholkar, insektshotell och bihotell placeras på lämplig plats

För att beakta den sammanlagda effekten av all föreslagen exploatering inom Flemingsbergsdalens programområde kan dock kompensationsåtgärder även bli aktuella utanför detta planområde. Detta hanteras parallellt på en övergripande strategisk nivå.

Gator och trafik

Planområdet angörs med biltrafik via befintliga gator i området, alltså från Jonvägen och Elektronvägen. Gång- och cykelbanor och trottoarer finns utmed gatorna. Det finns även en gång- och cykelväg inom planområdet som leder vidare till Grantorp/Glömsta i norr och till Orlången/Flemingsbergsskogen och Solgård i öster. Detaljplanen medför att bebyggelse föreslås på gång- och cykelvägen inom planområdet vilket innebär att den behöver tas bort. Inledningsvis är tanken att gång- och cykelvägen ersätts med en ny förbindelse av enklare standard i ett läge närmare transformatorstationen norr om planområdet. När genomförandet av Tvärförbindelse Södertörn inletts föreslås gång- och cykeltrafik istället hänvisas till stråket utmed Elektronvägen där ett flertal förbättringsåtgärder planeras som en del av detaljplaneprojektet.

På sikt planeras en ny gata, parallellt med järnvägen, norr om planområdet. Gatan är tänkt att ansluta till en ny bro över Huddingevägen och blir då en förlängning av Flemingsbergsleden. Leveranser ska i framtiden nå planområdet via bron och gatan längs järnvägen. Detaljplanen har utformats för att ta hänsyn till att det ska finnas tillräckligt med utrymme för framtida gatusektioner i omgivningen med körbanor, skydds-zoner, grönytor (trädplanteringar mm) samt cykel- och gångbanor.

Buller, vibrationer

Planområdet påverkas av buller från järnvägen och Huddingevägen. Bebyggelsen utsätts också för stömljud och vibrationer från järnvägen som måste förebyggas vid projektering av byggnadernas konstruktion och grundläggning. Detaljplanen ger förutsättningar för att riktvärden för buller avseende planerade ändamål kan efterföljas. Bebyggelsen är dock även tänkt att fungera bullerdämpande mot framtida bostadsbebyggelse söder om planområdet. De byggnadshöjder som föreslås inom detaljplanen blir indirekt styrande för vilka planeringsförutsättningar som föreligger vid framtida planering av bostadskvarter söder om planområdet. Bedömningen är att projektet är anpassat tillräckligt i byggnadshöjder med hänsyn till framtida bakomliggande bebyggelse. Planerad bebyggelse ger också viss bullerdämpning för övrig befintlig bebyggelse i omgivningen.

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2019/3292

Detaljplanen reglerar med bestämmelser att bebyggelsens nockhöjd inte får understiga +50,0 meter över angivet nollplan vilket motsvarar ungefär 20 meter över befintlig marknivå. För att bebyggelsen ska upprätthålla en godtagbar bullerdämpande funktion för framtida prövning av bostadskvarter söder om planområdet är bedömningen att bebyggelsen behöver uppföras med en lägsta nockhöjd om 20 meter.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

Beräknad byggstart för den del som berör Operan och Dramaten är 2022 med färdigställande 2024. Resterande del av föreslagen bebyggelse har ingen uppskattad tidplan ännu.

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren för Regulatorm 1, Flemingsdal Fastigheter 3 AB (helägt dotterbolag till Fabege AB) för att reglera kostnader i planarbetet.

Intentionsavtal har upprättats mellan parterna Huddinge kommun, Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB. Avtalet reglerar förutsättningar för framtagande av detaljplanen, förutsättningar för genomförandet av detaljplanen samt framtida överlåtelser mellan parterna. Intentionsavtalet ersätts av ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.

I exploateringsavtalet regleras genomförandet av detaljplanen. Bland annat regleras och säkerställs ansvars- och kostnadsfördelning samt genomförandet av frågor som berör tillfälliga åtgärder, flytt av befintlig gång- och cykelväg, utbyggnad av den provisoriska infarten i norr och ekologiska kompensationsåtgärder.

Exploateringsavtalet behandlas av kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplanen.

Förvaltningens synpunkter

Projektet omfattar en prövning av den aktuella bebyggelsen mot befintliga förutsättningar inom dagens verksamhetsområde. Bedömningen är dock samtidigt att projektet i sin helhet ligger i linje med tilltänkt utveckling enligt planprogrammet för Flemingsbergsdalen.

Planförslaget har anpassats utefter synpunkter i samrådet och granskningen och nödvändiga kompletteringar av utredningar och planhandlingar har genomförts med anledning av detta.

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Planförslaget bedöms överensstämma med intentioner i översiktsplanen.

Planförslaget bedöms vidare överensstämma med utgångspunkter i planprogrammet för Flemingsbergsdalen som godkändes av kommunfullmäktige den 20 april 2020.

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2019/3292

Planförslaget bedöms även överensstämma med RUFS (Regional Utvecklingsplan för Stockholm), utvecklingsprogrammet för Flemingsberg samt samrådsversionen av utvecklingsplanen för Flemingsberg.

Den 1 januari 2018 ändrades miljöbalkens sjätte kapitel i syfte att få ett tydligt och ändamålsenligt regelverk för att integrera miljöaspekter i samhällsplaneringen. Lagändringen innebar att en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program ska göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska undersöka om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och ska även samråda i frågan med andra kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som kan antas vara berörda. Kommunen ska efter undersökningen avgöra om genomförandet av detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan i ett särskilt beslut. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbalkens sjätte kapitel samt med beaktande av miljöbedömningsförordningens andra paragraf. Detaljplanen tar naturmark i anspråk, detta ska kompenseras inom planområdet och övriga delar av Flemingsbergsdalen. En exploatering inom planområdet innebär en risk för att belastningen av näringsämnen och andra föroreningar ökar i Ormlången. Med implementerade dagvattenåtgärder inom planområdet indikerar föroreningsutsläppen bli lägre för samtliga undersökta ämnen och därmed bedöms detaljplanen inte påverka MKN (miljö kvalitetsnormer) i Ormlången negativt utan kan snarare bidra till en förbättring. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen som har gjort samma bedömning som kommunen, det vill säga att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan tas i samband med kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen i enlighet med förslag till beslut i detta tjänsteutlåtande.

Avväganden avseende hållbarhet

Inom ramen för planprogrammet för Flemingsbergsdalen har ett hållbarhetsprogram tagits fram. Hållbarhetsprogrammet innefattar övergripande hållbarhetsmål som berör hållbarhet utifrån ekologiska, miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter. För att integrera hållbarhetsfrågor som identifierats i arbetet med planprogrammet vidare i denna detaljplan har en handlingsplan för hållbarhet med olika aktiviteter tagits fram. Aktiviteterna är alltså olika åtgärder som genomförs i projektet som utgår från de övergripande hållbarhetsmål som finns i hållbarhetsprogrammet. Handlingsplanen ska utgöra en del i detaljplanens medföljande exploateringsavtal och aktiviteter ska även följas upp i kommande genomförandeskede.



Datum
2021-03-17

Diarienummer
KS-2019/3292

Avväganden utifrån barnkonventionen

Projektet bedöms främst ha påverkan på barn och ungdomar genom att de nyttjar gång- och cykelvägar i området till och från skolan samt att föreslagen användning med idrottslokaler i framtiden kan bli en målpunkt för barn och unga. Teater- och kulturverksamheten kan i viss mån också tänkas fungera som en ny målpunkt/mötesplats för barn och unga i olika åldrar.

Inom projektet ska det genomföras en rad tillfälliga åtgärder i omgivningen, detta arbete tar hänsyn till barn- och ungdomsperspektivet. Arbetet med de tillfälliga åtgärderna regleras i detaljplanens medföljande exploateringsavtal men exempel på åtgärder som ska genomföras är förbättrad belysning, trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningspunkter, att vistelseytor säkerställs i området och att barn och unga involveras i byggskedet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen. De plankostnader som detaljplanearbetet medför debiteras exploatören månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat förutsättningarna för marköverlåtelse, bidrag till övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd. Projektet förväntas generera ett positivt exploateringsnetto till följd av försäljning av kommunal mark.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta - antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning - antagandehandling
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande
- Bilaga 4. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Fabege AB