



Handläggare
Jonas Kinell
Jonas.Severin-Kinell@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl. – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Regulatorn 1 m.fl. inom kommundelen Flemingsberg.

Sammanfattning

Detaljplanen ska möjliggöra en utökning av befintligt verksamhetsområde och samtidigt anpassas efter utgångspunkter, riktlinjer och principer som följer av planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Detaljplanen ska ge förutsättningar för bebyggelse som bland annat ska inrymma repetitionslokaler, verkstäder, dekortillverkning, arkiv och förråd kopplat till Operan och Dramatens verksamhet.

Planprogrammet för Flemingsbergsdalen förväntas godkännas i april 2020. Projektet avseende Regulatorn 1 m.fl. utgör en av de efterföljande detaljplanerna inom planprogrammet.

Projektet bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner då det innebär en förtätning med fler arbetstillfällen och mötesplatser inom den regionala stadskärnan Flemingsberg.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Detaljplanen ska möjliggöra verksamhetsbebyggelse för Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska teatern AB. Bakgrunden till projektet är att fastighetsbolaget Fabège AB har tecknat ett avtal med Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska Teatern AB (nedan kallad Operan Dramaten) om att uppföra och sedan hyra ut lokaler till dess verksamhet. Motpart i planarbetet är dock Fabège AB. Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren för Regulatorn 1, Flemingsdal Fastigheter 3 AB (helägt dotterbolag till Fabège AB) för att reglera kostnader i planarbetet.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk och gestaltningsmässig omsorg för att bidra till områdets identitetsskapande, i synnerhet de delar som vetter mot Huddingevägen/järnvägen.

Det pågår flera andra projekt i nära anslutning till kommande planområde vilka projektet behöver beakta under processens gång. Bebyggelsen som prövas ska passa in i såväl dagens som i framtidens stadsmiljö. Det ska säkerställas att detaljplanen och kommande utbyggnad understödjer framtida stadsutveckling som finns föreslagen i planprogrammet för Flemingsbergsdalen

Den nya byggnaden ska bland annat inrymma Operans repetitionslokaler, båda Operans och Dramatens samtliga verkstäder och ateljéer för dekortillverkning. Operan kommer även att flytta hit sitt arkiv och forskarrum med kostymförråd, foton, konst och manuskript. Ambitionen är att det ska finnas möjlighet att ta emot publik i de repetitionslokaler som byggs och finnas utrymme för guidade visningar och studiebesök.

Se preliminärt planområde på kartbild nedan.



Planområdets preliminära avgränsning är markerad med röd heldragen linje. Planområdet kommer att preciseras under detaljplanearbetet.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

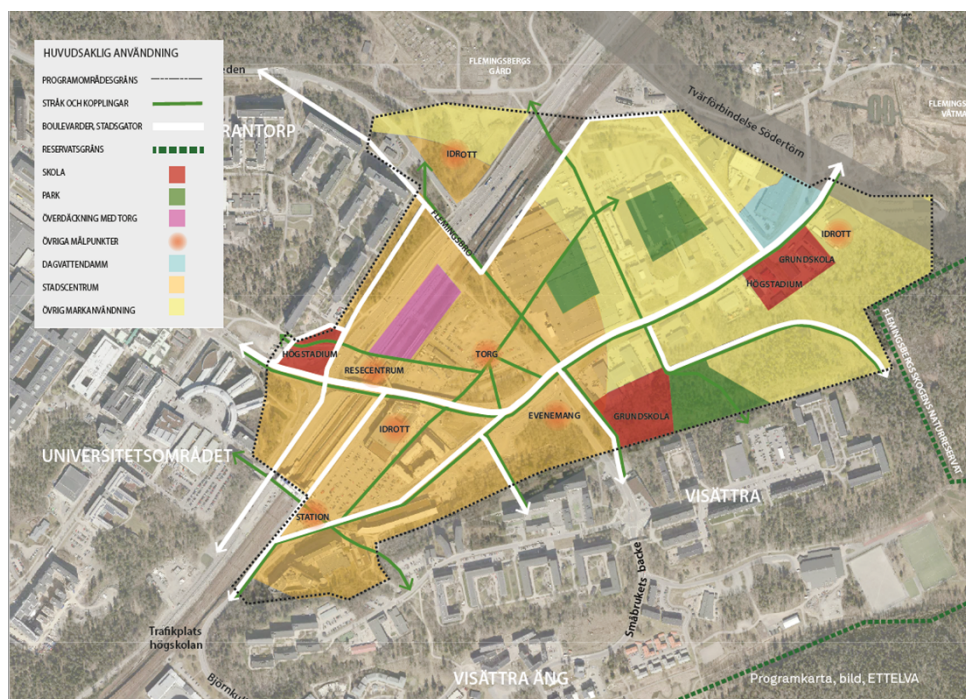
I RUF 2050 är Flemingsberg utpekad som en regional stadskärna – en plats i länet som har utvecklingspotential och kan komplettera Stockholm för en tät och flerkärnig region.

I kommunens översiktsplan är området markerat som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Området ligger i närheten av utpekade stamnät för kollektivtrafik och berör även ett grönt samband som behöver stärkas.

I utvecklingsprogrammet för Flemingsberg formulerades en visionsbild av den regionala stadskärnan Flemingsberg 2050. Visionen är att Flemingsberg år 2050 är ett av Sveriges mest betydelsefulla centrum för utbildning, forskning och kreativitet.

Planprogrammet för Flemingsbergsdalen tar avstamp i visionen som formulerades i utvecklingsprogrammet för hela Flemingsberg. I planprogrammet framgår att Flemingsbergsdalen ska vara ett nav för hela Flemingsberg, en mötesplats med internationell atmosfär som lever stora delar av dygnet. Stadsdelen ska överbrygga fysiska och sociala barriärer med en urban och identitetsskapande stadsmiljö samt arkitektur av hög kvalitet. Programförslaget bygger på en övergripande idé om en stadsdel som knyts ihop med övriga Flemingsberg. I stadsdelen skapas bland annat ett nytt samlande stadscentrum, ett resecentrum, torg och parker. Stadsdelen ska vara tät och erbjuder närhet mellan arbetsplatser, bostäder, kollektivtrafik, handel, service, upplevelser, park och natur. I planprogrammet finns utgångspunkter, riktlinjer och principer för efterföljande detaljplanläggning.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFs, översiktsplan och utvecklingsprogram. Det blir särskilt viktigt att projektet även formas och anpassas efter utgångspunkter, riktlinjer och principer som följer av planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Se övergripande programförslag från samrådet av planprogrammet på kartbild nedan.



Programkarta för Flemingsbergsdalen med förslag till huvudsaklig markanvändning.



Området berörs av riksintresse för kommunikationsanläggningar för järnväg (Västra stambanan) och väg (Huddingevägen och Tvärförbindelse Södertörn). Projektet behöver ta hänsyn till bestämmelser och förutsättningar kopplat till riksintressena.

På nedanstående karta syns illustrationskartan ur planprogrammets samrådsversion överlagt på ett flygfoto, aktuellt område är schematiskt inringat med heldragen blå linje. Illustrationskartan utgör ett exempel på möjlig utveckling enligt samrådsförslaget. När planeringsarbetet fördjupas kommer det uppkomma behov av att göra avvägningar och avgränsningar utefter de förutsättningar som uppstår i projektet. Det är dock av stor vikt att anpassning och samordning sker gentemot de övergripande utgångspunkter, riktlinjer och principer som utstakas i planprogrammet. Den tänkta bebyggelsen behöver vara anpassad för både dagens stadsmiljö och den stadsmiljö som planeras för framtiden genom planprogrammet. Planförslaget behöver särskilt anpassas efter systemövergripande planering vad gäller trafik, dagvatten och skyfall. Andra projekt som blir särskilt viktigt att samordna med initialt är projekten som berör framtida bro i Flemingsbergsledens förlängning, Tvärförbindelse Södertörn och järnvägen.



Blå markering visar det aktuella området i illustrationskartan ur samrådshandlingen för planprogrammet för Flemingsbergsdalen.

Delområdets beskrivning bedöms överensstämma med innehållet som planeras:

”Bebyggelsen föreslås utgöras av långa och relativt höga byggnader och innehålla verksamheter som inte är känsliga för trafikbuller. Bebyggelsen utgör bullerskydd. Bebyggelsen syns mot spårområdet/Huddingevägen, utformningen av de delar som vetter åt det hållet ska därför ske med omsorg. Utpekad som evenemang och kultur.” Citat från planprogrammets samrådshandling.

Planområdet

Området bedöms omfatta cirka 10 000 kvadratmeter och förväntas främst beröra Regulatorn 1 som idag ägs av Faberge AB:s koncernbolag. Del av kommunens fastighet Visättra 1:1 kan också komma att inkluderas i planområdet. Preliminär avgränsning för planområdet finns utmarkerad på bilden på s. 2 ovan.



Det aktuella planområdet ligger inom industri- och verksamhetsområdet i Flemingsberg. Bebyggelsen i omgivningen är storskalig och ytkrävande. Även trafikmiljön med gator och parkeringar är dimensionerade med väl tilltagna ytor. Marken är i huvudsak hårdgjord och asfalterad, några naturmiljöer har dock blivit överblivna, dessa ytor kan uppfattas som impedimentytor i verksamhetsområdet. Inom det aktuella planområdet återfinns bland annat några sådana naturmiljöer. I området finns i övrigt en parkering, en gång- och cykelbana samt ett upplag. Marken sluttar mot norr, från parkeringen som ligger på omkring + 30 meter över nollplanet till gång- och cykelvägen som ligger på omkring + 27 meter.

Idag ansluts området från Jonvägen och Elektronvägen för biltrafik. Det finns även en separat gång- och cykelbana som korsar området och leder vidare till Grantorp/Glömsta i norr och till Orlången/Flemingsbergsskogen i öster. Denna koppling har betydelse då den bidrar till att binda samman den regionala grönsstrukturen. På samma sätt finns det behov av rekreativa kopplingar i den framtida stadsmiljön, det är viktigt att projektet bidrar till att rekreativa värden säkras och vidareutvecklas. Mer specifikt är även den del av gång- och cykelkopplingen som leds under järnvägen och Huddingevägen viktig ur ett hållbart resandeperspektiv. För många fotgängare och cyklister kan det vara den genaste vägen att ta sig till olika målpunkter så som Flemingsbergs station. Med hänsyn till att andelen bostäder och arbetsplatser kommer öka i och med den planerade expansionen av Flemingsberg kommer sannolikt även denna gång- och cykelkoppling bli än mer betydelsefull i framtiden. Utmed gatorna i verksamhetsområdet finns gång- och cykelbanor som bland annat leder till Flemingsbergs station och Visättra. Planarbetet behöver ta hänsyn till trafiksituationen i nuläget men även utefter systemövergripande planering för trafiksystemets tänkta struktur och utformning i framtiden.

Området berörs flera befintliga underjordiska ledningar, den planerade bebyggelsen kan komma att medföra att ledningar behöver flyttas.

Inom naturmiljöer som berörs kan det finnas värden för biologisk mångfald samt träd eller rödlistade arter med bevarandevärde. Om naturmiljö, träd eller rödlistade arter inte kan bevaras kan det bli aktuellt med ekologiska kompensationsåtgärder i syfte att kompensera det naturvärde som går förlorat, exempelvis i kombination med dagvattenåtgärder i planområdet.

Området avvattnas idag via diken och ledningar mot Orlången. Den ekologiska statusen för Orlången är otillfredsställande främst beroende på övergödning. God ekologisk status ska uppnås till år 2027. Generellt sett gäller att miljö kvalitetsnormer för Orlången inte får riskera att försämrats med anledning av detaljplanen. Dagvattenåtgärder behöver utredas i projektet för att säkerställa en hållbar fördröjning, rening och avledning.

Det aktuella planområdet ligger i närheten av lågpunkter där regnvatten samlas vid större skyfall. I planarbetet behöver det göras bedömningar hur ett större skyfall så som 100-årsregn kan hanteras och hur avrinning kan ske.

I närområdet har det bedrivits verksamhet som medför att det finns hög risk för potentiella föroreningar. Detta behöver utredas vidare i samband med planarbetet.



Inom arbetet med planprogrammet har de geotekniska förhållandena undersökts övergripande. Det aktuella planområdet ligger i gränslandet mellan översiktligt utmarkerat morän- och fastmarksområde och lerjordsområde. Inom området går även att urskilja berg i dagen. Det kommer krävas en geoteknisk utredning för att bedöma lämpligt val av grundläggningsmetod.

Grundvattennivån ligger sannolikt nära markytan inom det aktuella planområdet vilket är viktigt att ta hänsyn till i fortsatt arbete. Vid bebyggelse av källare kan grundvattensänkning och grundvattenbortledning komma att krävas vilket i sin tur innebär en tidskrävande utrednings- och tillståndsprocess.

Området ligger i närhet till Västra stambanan vilket innebär att det kan förekomma risk att vibrationer uppstår i planerad bebyggelse. Det behöver utredas vidare vilka byggnadstekniska åtgärder som kan krävas för att hantera ev. vibrationer från järnvägen.

Den aktuella bebyggelsen ligger i närhet till de större trafiklederna och således är det viktigt att utformningen genererar en bullerdämpande funktion för framtida bostadskvarter söderut.

Det finns några riskkällor i närområdet som kan innebära behov av åtgärder i form av skyddsavstånd och/eller byggnadstekniska åtgärder. De riskkällor som kan tänkas beröras är järnvägen, tvärförbindelse Södertörn, kraftledningar och transformatorstationen. Fastställda rättigheter och skyddsavstånd ska generellt sett beaktas.

I planprogrammet för Flemingsbergsdalen tas ett hållbarhetsprogram fram. Detta arbete ska följas upp i kommande detaljplaner och vidare i genomförandeskedet. I det inledande skedet av planarbetet ska det anordnas en workshop för att avgöra vilka åtgärder som blir aktuella att jobba vidare med inom detta projekt. Målsättningen är att ta fram en handlingsplan med konkreta aktiviteter, prioriterade uppgifter och ansvarsfördelning för att detaljplan och genomförande ska utvecklas hållbart.

Planförslag

Uppdraget innebär att en detaljplan för rubricerat område arbetas fram.

Detaljplanarbetet ska möjliggöra bebyggelse för Operans och Dramatens verksamhet. Projektet och dess innehåll kommer vara ett viktigt bidrag till den levande stad kommunen vill skapa i Flemingsbergsdalen. Projektet kan också komma att skapa underlag för fler kulturetableringar vilket ger Huddingeborna möjlighet att få närmare till ett bredare kulturliv. Projektet förväntas innebära cirka 50 fasta arbetstillfällen för Operan och Dramaten och även öka antalet besökare till området.

Bebyggelsen som planeras ska fungera i såväl dagens som i framtidens stadsmiljö. Utifrån dagens förutsättningar blir det särskilt viktigt att trafik, flöden och angränsning till och från byggnaden fungerar på ett bra sätt. I dagens omgivning behöver den planerade bebyggelsen i övrigt relatera till det befintliga verksamhetsområdet på ett bra sätt och ta hänsyn till naturmiljö och stråk som



berör området. Med hänsyn till framtidens kontext är planprogrammet för Flemingsbergsdalen styrande för planförslagets inriktning. I planprogrammet finns utgångspunkten att området på sikt ska utgöra en del i en tät stadsstruktur med gaturum och stadsmiljöer som utformas med höga gestaltnings- och vistelsekvaliteter. Den aktuella bebyggelsen behöver orienteras längs med planerade gatustråk och i övrigt utformas med hänsyn till visionen för den framtida omgivningen.

I övrigt bedöms gestaltningsprinciper som följer nedan särskilt viktigt att beakta. Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk och gestaltningsmässig omsorg för att bidra till områdets identitetsskapande, i synnerhet de delar som vetter mot järnvägen. Utformningen förväntas motverka buller och överbrygga barriärer och topografi. Bebyggelsen och den omkringliggande stadsmiljön utformas med hänsyn till liv och rörelse samt de flöden som kan genereras av en publik bebyggelse. En central aspekt är att det finns någon form av utbyte mellan byggnaden och den omgivande stadsmiljön. Den planerade bebyggelsen bör skapa aktivitet i omgivningen. Exempelvis är förhållandet mellan byggnadens entréer och gatan viktigt. Bebyggelsens placering och dess entréer bör orienteras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv så att kontakten mellan det privata och det offentliga förstärks. Entréer mot gata kan också öka den upplevda tryggheten i området. Den planerade bebyggelsen kan även ge något tillbaka till platsen och omgivningen genom en estetiskt tilltalande fasadutformning eller en byggnadsdel som adderas för att bidra till en positiv effekt i mötet med människan i gaturummet.

Det blir en utmaning att ta fram ett väl fungerande planförslag innan förutsättningar, avgränsningar och omfattning av övriga projekt i omgivningen finns helt utredda. En risk i samband med framtagandet av detaljplanen är således att skapa begränsningar för kommande detaljplaneprojekt.

Planprocessen

Val av planförfarande avgörs under planarbetet, initialt är bedömningen att detaljplanen kan hanteras med standardförfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Detaljplanen ska anpassas utefter planprogram för Flemingsbergsdalen.

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

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas i samband med detaljplanearbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 1 år 2021. Ambitionsnivån för den preliminära tidplanen förutsätter att utredningsunderlag från sökanden levereras i tid och följer kommunens kravställande och att det inte uppstår omständigheter så som betydande synpunkter från politiska nämnder, sakägare, länsstyrelse och/eller andra myndigheter.



En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Dagvatten
- Skyfall
- Buller
- Risk
- Trafik
- Geoteknik
- Markföroreningar
- Naturvärden
- Gestaltning

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet ligger i linje med tilltänkt utveckling enligt planprogrammet för Flemingsbergsdalen, det krävs dock fortsatt samordning för att anpassa projektet utefter omgivande projekt som följer efter planprogrammet. Under detaljplaneskedet ska ett förslag prövas som ligger i linje med planprogrammets utgångspunkter, riktlinjer och principer. Projektet kan tolkas som både en utökning av befintligt verksamhetsområde samtidigt som det är en detaljplan som följer utefter planprogrammet för Flemingsbergsdalen.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan och utvecklingsprogram. Projektet finns med i förslag till plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020-2023.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

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.

Kommunens	2019	2020	2021	Netto
plankostnader	0	0	0	0



Datum
2020-02-10

Diarienummer
KS-2019/3292

Camilla Broo
Kommundirektör

Helené Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Sökanden, Fabege AB