



Datum
2020-11-26

Diarienummer
KS-2019/3292

Avsändare
Jonas Kinell
08-535 365 64
jonas.severin-kinell@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl. inom kommundelen Flemingsberg – beslut om samråd

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 hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet samt ett utförande som bidrar till att bebyggelsen verkar bullerdämpande mot omgivningen.

Detaljplanen ska även anpassas efter de utgångspunkter som följer av planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Planprogrammet för Flemingsbergsdalen godkändes av kommunfullmäktige den 20 april 2020. Projektet avseende Regulatorn 1 m.fl. utgör en av de efterföljande detaljplanerna inom planprogrammet.

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, repetitionssalar, arkiv och förråd.

Förvaltningens övervägande och förslag

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

Planprogrammet för Flemingsbergsdalen godkändes av kommunfullmäktige den 20 april 2020. Projektet avseende Regulatorn 1 m.fl. bedöms överensstämma med utgångspunkter i planprogrammet.

Planförslaget bedöms också överensstämma med RUFS, utvecklingsprogrammet för Flemingsberg.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. 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.



Beskrivning av ärendet

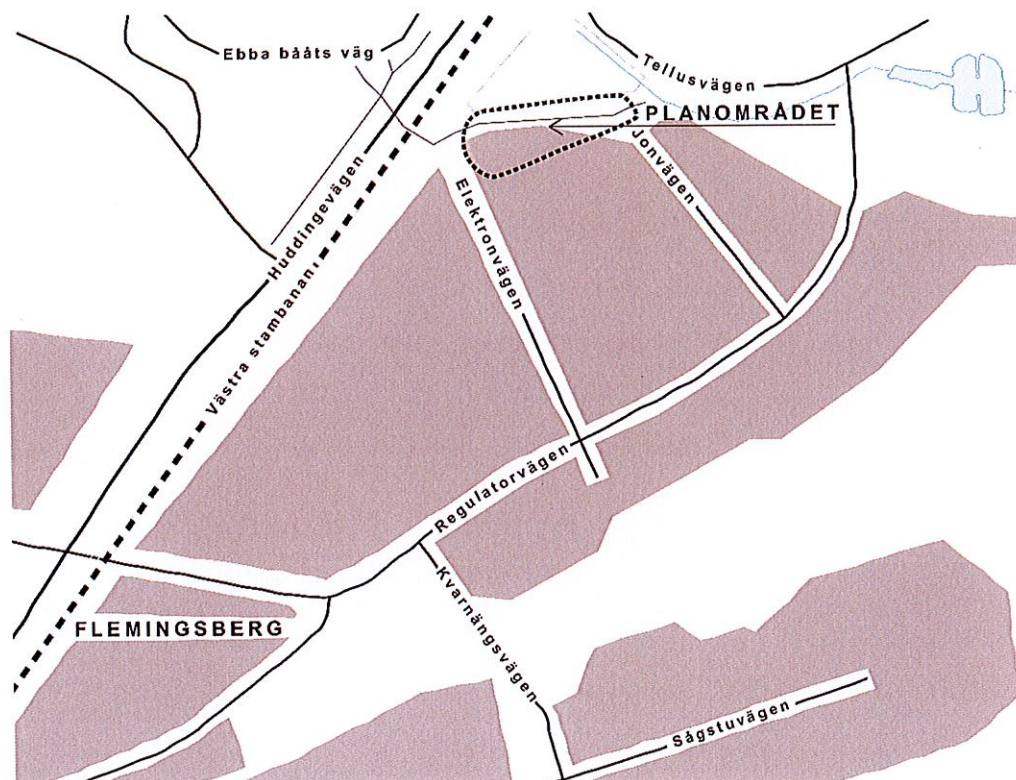
Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i kommunens plan för samhällsbyggnadsprojekt 2020-2023. Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen den 1 april 2020.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse med en blandning av användningsområden som är lämpliga på platsen, hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet samt ett utförande som bidrar till att dämpa buller mot framtida planerade bostadskvarter i omgivningen. Detaljplanen ska även anpassas efter de utgångspunkter som följer av planprogrammet för Flemingsbergsdalen.

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

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, repetitionssalar, arkiv och förråd.



Orienteringsbild. Planområdet är schematiskt markerat med svart streckad linje



Samråd

Genom delegationsbeslut 2020-06-09 beslutades 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.

Kort sammanfattning av mer betydande synpunkter:

Miljökvalitetsnormer (MKN) för Orlången. Att inte öka föroreningsmängderna räcker inte enligt Länsstyrelsen. Planens genomförande ska bidra till att nå MKN för Orlången samt att resonemanget ska föras utifrån ett recipientperspektiv.

Föroreningar. Länsstyrelsen anser att vi behöver ta ett helhetsgrepp gällande klorerande lösningsmedel i grundvattnet då ämnena inte håller sig inom fastighetsgränserna.

Vattenfall vill ha 20 meters avstånd till kraftledningen alternativt villkorad byggrätt att ledningen först ska ha flyttats/raserats innan bebyggelse närmast ledningen får uppföras.

Solgård villaförening anser att de borde varit remissinstans och att fastigheter vid Tellusvägen/Marsvägen borde ha varit sakägare. De anser vidare att planförslagets påverkan på Solgård borde beskrivas närmare.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) anser att den övergripande systemhandlingen för hela Flemingsbergsdalen måste tas fram för att reda ut hur planerad bebyggelse kan anpassas efter exempelvis framtida vatten- och avloppsnät och markhöjder.

Trafikverket anser att planhandlingarna behöver förtydligas för hur genomförandet av planen samordnas gentemot anläggandet av Tvärförbindelse Södertörn. Trafikverket vill se en tydligare redovisning för hur omdragningen av gång- och cykelvägen genom planområdet och infarten till Operan och Dramaten kan samordnas med deras driftsväg under byggtiden av Tvärförbindelse Södertörn. Trafikverket önskar även en tydligare redovisning för hur deras arbetsområde inom parkeringen på Regulatorn 1 samt dagvattenhanteringen i allmänhet kan synkroniseras med Tvärförbindelse Södertörn. Trafikverket uppmärksammar även att en mindre del av bebyggelsen ligger inom deras uppdaterade spårreservat för järnvägen.



Förändringar av planförslaget

Följande förändringar görs bl. a med hänsyn till synpunkterna i samrådet:

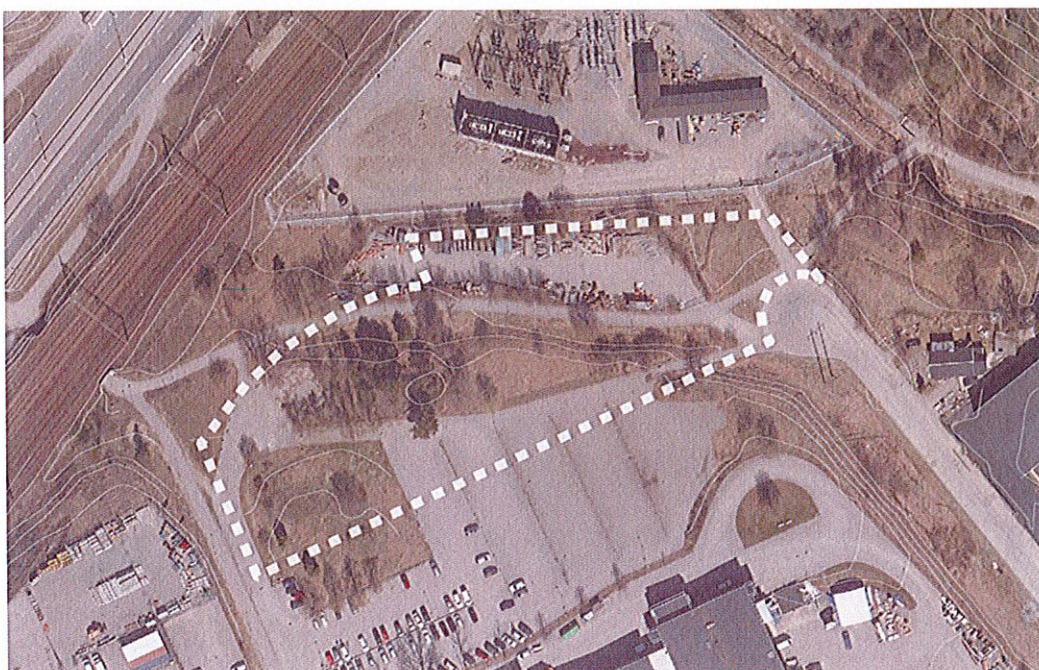
- Planbeskrivningen kompletteras med mer utförliga beskrivningar av planförslagets påverkan på omgivningen samt med förtydliganden om förutsättningar för planområdet och dess omgivning. Detaljplanen reglerar markanvändning och bebyggelseutformning för det som ingår i planområdet och inte för framtida omgivning i skede 2, det hanteras i framtida detaljplaneetapper.
- Dagvattenutredning, planbeskrivning och plankarta justeras med åtgärder, bestämmelser och förtydliganden för hur detaljplanen ska bemöta miljökvalitetsnormer för Örlången.
- Detaljplanens utredningsmaterial uppdateras med en kompletterande undersökning som anses påvisa att planerad bebyggelse är lämplig utifrån förekomst av så kallade klorerande alifater (klorerande lösningsmedel) i grundvattnet i omgivningen.
- Bestämmelser justeras avseende högsta byggnadshöjd som medges för bebyggelsen som benämns som Hus A.
- Bestämmelsen om förlängd genomförandetid i de östra delarna av planområdet tas bort och ersätts med bestämmelse om villkorat bygglov om att bebyggelse inte får uppföras här förrän kraftledningen är markförlagd. Dialog med Vattenfall har genomförts för att komma fram till val och formulering av bestämmelsen.
- Bestämmelse som medger integrerad elnätsstation inom bebyggelsen tas bort eftersom Vattenfall inte accepterar detta.
- Plankartan justeras så att ingen bebyggelse medges inom Trafikverkets uppdaterade spårreservat för järnvägen.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden hur planförslagets genomförande kan samordnas med byggandet av Tvärförbindelse Södertörn.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om tänkt avfallshantering.
- Planförslaget justeras avseende inriktning för omdragning av gång- och cykelväg genom planområdet.



Planområdet

Det aktuella 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 Faberge AB) samt fastigheten Visättra 1:1 som ägs av Huddinge kommun.

Marken i omgivningen är i huvudsak hårdgjord och asfalterad, några naturmiljöer har dock blivit besparade. Inom det aktuella planområdet återfinns bland annat några sådana naturmiljöer med träd och enbuskar. I planområdet finns i övrigt parkeringsplatser, en gång- och cykelbana samt ett upplag. Marken sluttar mot norr.



Kartbild över planområdet med omgivning. Planområdet är markerat med vit streckad linje. Mindre justeringar av planområdet kan komma att behöva göras inför granskning.

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.

En succesiv stadsutveckling i omgivningen

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.

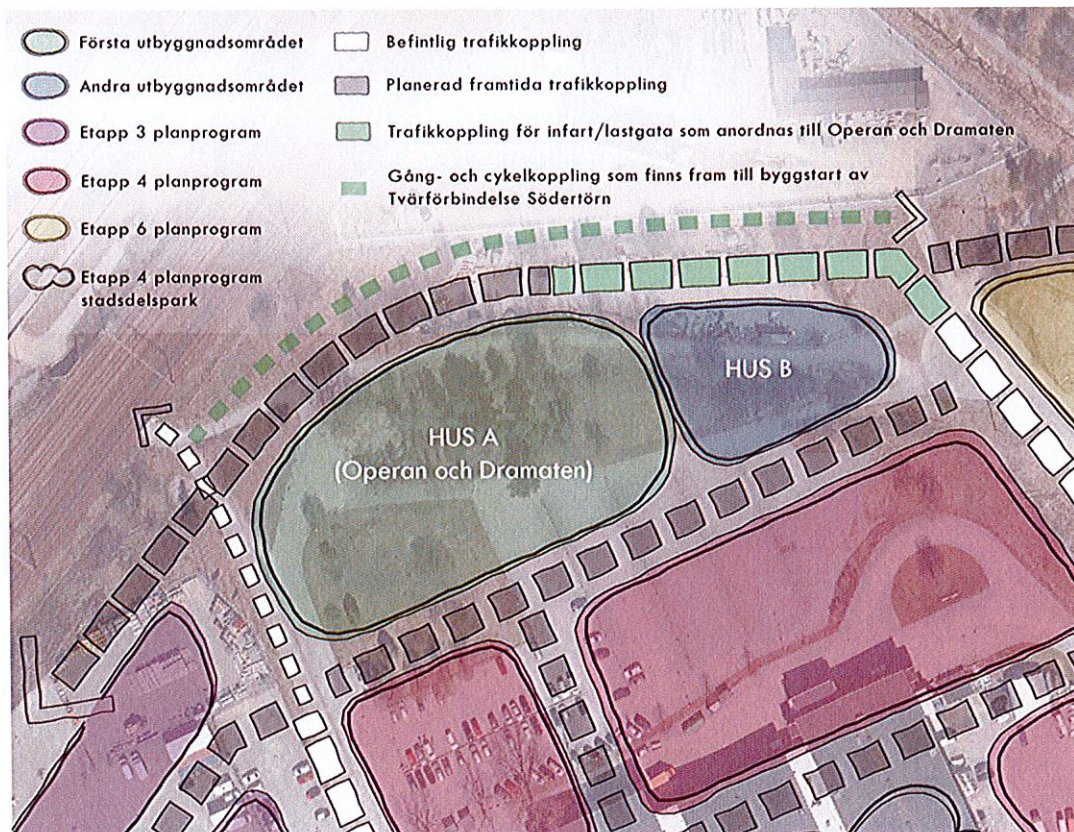


Illustration som redovisar den etappvisa stadsutvecklingen i omgivningen. Planförslaget ingår i en första etapp (blått och grönt) av en förändring i linje med planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Den närmsta omgivningen i övrigt är i huvudsak avsedd att omvandlas längre fram i tiden och ingår inte i nu aktuell detaljplanläggning.

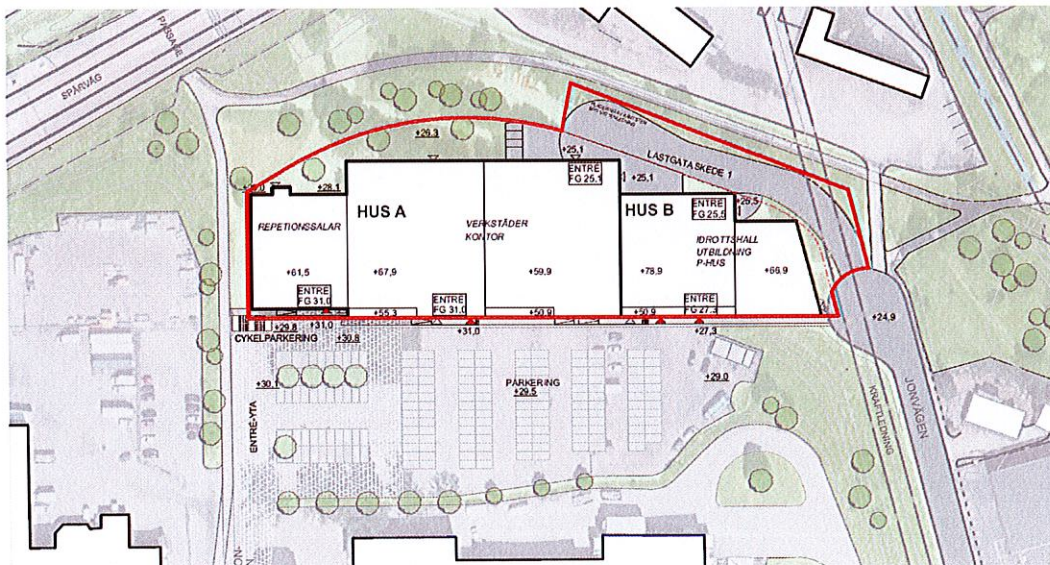
Skedesindelning

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.

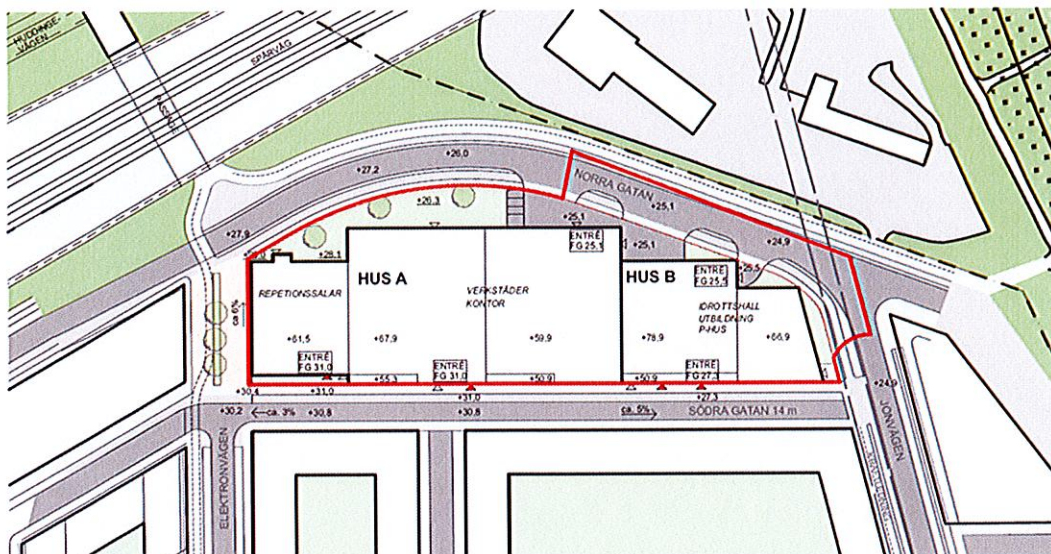
Detaljplanen reglerar dock endast markanvändning och bebyggelseutformning för det som ingår i planområdet och inte för framtida omgivning i skede 2. Omgivningen för skede 2 hanteras succesivt i framtida detaljplaneetapper.

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). Illustrationen är från samrådshandlingen och mindre justeringar kan bli aktuellt till granskning. Illustration: Strategisk Arkitektur



Situationsplan skede 2 (planerad stadsutveckling utifrån visionen i planprogrammet för Flemingsbergsdalen). Illustrationen är från samrådshandlingen och mindre justeringar kan bli aktuellt till granskning. Illustration: Strategisk Arkitektur

Parkering

Bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Då detta område ligger kollektivtrafiknära finns möjligheten att arbeta med beteendepåverkande åtgärder (Mobility management). Detta för att kunna tillämpa flexibla parkeringstal. I skede 1 kommer befintlig parkering söder om planområdet användas. 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. Den tillkommande parkeringen i skede 2 ska främst ordnas i garage inom Hus B.

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 projektet kallas gemensamma spelregler. De gemensamma spelreglerna har sedan fungerat som utgångspunkt vid framtagandet av detaljplanens gestaltungsprogram som konkretiserar de intentioner som finns för den planerade bebyggelsen.

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 är tanken att gestaltungsprogrammet följer med i bygglovsprocessen som stöd i att tolka de olika gestaltungsprinciperna.

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.

Förutsättningar och förändringar

Området berörs av riksintresse för kommunikationsanläggningar för järnväg (Västra stambanan) och väg (Huddingevägen och Tvärförbindelse Södertörn). Detaljplanen anpassas med hänsyn till bestämmelser och förutsättningar kopplat till riksintressena. Planområdet ligger utanför Trafikverkets spårreservat för Västra stambanan och bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt. Huddingevägen är sekundär transportled för farligt gods och ligger på andra sidan om järnvägen i förhållande till planområdet. Avståndet från Huddingevägen till planområdet är över 80 meter och bedöms därmed vara på så långt avstånd att riksintresset inte påverkas. Trafikverket planerar Tvärförbindelse Södertörn öster om planområdet. Vägen kommer att klassas som en primär transportled för farligt gods. Avståndet från vägen till planerad bebyggelse är ungefär 75 meter. Planförslaget påverkar och påverkas av Tvärförbindelse Södertörn främst under byggtiden av vägen. Samordning och dialog har genomförts med Trafikverket för att synkronisera planförslaget med arbetsområde och driftväg i närheten av planområdet. Planförslaget har kompletterats för att tydliggöra hur genomförandet tar hänsyn till Tvärförbindelse Södertörn.

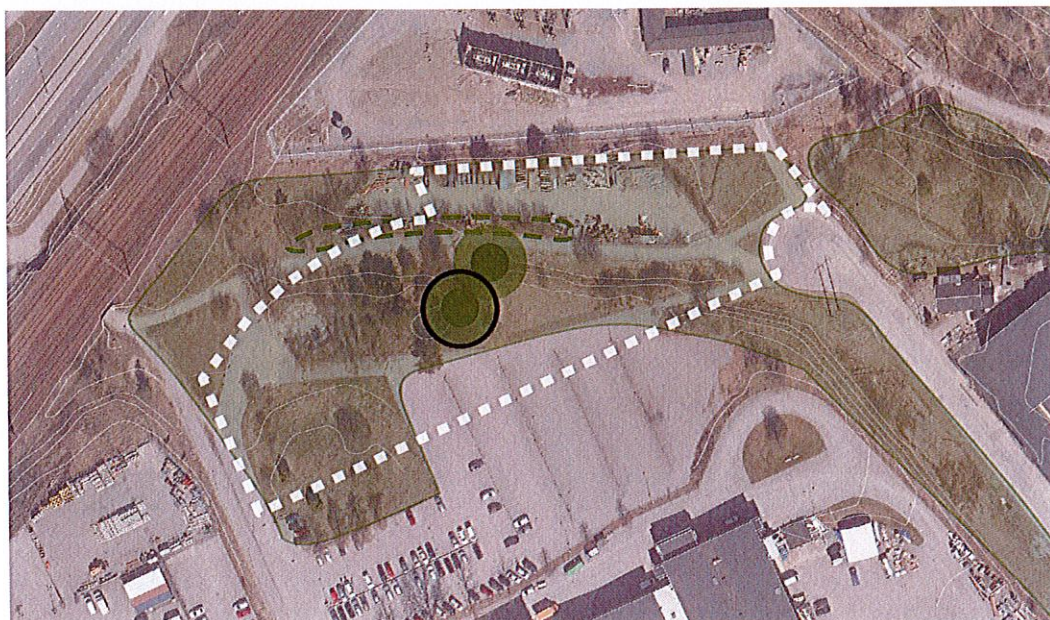
Vissa naturvärden inom planområdet kommer försvinna då bebyggelse uppförs i området. Vid inventering har det konstaterats att delar av planområdet har höga värden för biologisk mångfald. Värderingen utgår från tre nivåer; kapacitet, hög kapacitet och mycket hög kapacitet. Anledningen till att området 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.

De kompensationsåtgärder som planeras för detaljplanen i nuläget är:

- Gröna tak och gröna väggar på bebyggelse inom planområdet
- 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 boplats 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.



Kartbild över inventerade naturvärden inom planområdet. Grön yta redovisar ungefärlig utbredning för område med högt värde för biologisk mångfald. Grön cirkel redovisar ungefärligt läge för naturvårds- och signalarter. Grön cirkel med svart markering är träd med rödlistad art (tallticka). Inom område med grön streckad linje finns en allé med sälg.

En befintlig gång- och cykelväg löper genom planområdet. Gång- och cykelvägen leder vidare till Grantorp/Glömsta i norr och till Orlången/Flemingsbergsskogen och Solgård i öster. Detaljplanen medför att bebyggelse föreslås på gång- och cykelvägen vilket innebär att den behöver tas bort. Inledningsvis är tanken att gång- och cykelvägen ersättas 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. Inför antagande utreds det vidare vilka åtgärder som ska genomföras. Några av de åtgärder som identifierats är exempelvis breddning av områden för gång- och cykel och åtgärder som förbättrar



trafiksäkerhet, trygghet, trivsamhet och tillgänglighet utmed Elektronvägen och i omgivningen runt planområdet.

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, skyddszoner, grönytor (trädplanteringar) samt cykel- och gångbanor.

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 översvämningsytor. Planförslaget är utformat med hänsyn till ovan nämnda princip med antaganden för de höjdnivåer som tros vara aktuella i framtiden. Det behöver dock fortsatt studeras hur skyfallsfrågan ska hanteras i ett systemövergripande sammanhang.

I dagvattenutredningen föreslås även åtgärder för hur dagvatten kan fördröjas och renas för att ta hänsyn till fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten kopplat till Orlången. Följande dagvattenåtgärder är planerade att genomföras:

- Dagvatten från den provisoriska gatan i norr föreslås ledas mot ett vegetationsklätt krossdike i anslutning till gatan. Diket ansluts sedan mot det befintliga Flemingsbergsdiket.
- Dagvatten från takytor är tänkt att tas omhand i gröna tak och/eller i regnbäddar eller skelettjordar på markytan.
- Dagvatten från den hårdgjorda kvartersmarken är tänkt att ledas mot regnbäddar eller skelettjordar på kvartersmark.

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 krävas grundvattensänkning och grundvattenbortledning vilket är en tillståndspliktig verksamhet.

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. Följande anpassningar i form av planbestämmelser som reglerar bebyggelsens utförande används i detaljplanen:



- Det ska vara möjligt att utrymma byggnader bort från järnvägen på ett säkert sätt
- Fasader mot järnvägen utförs i obrännbart material alternativt med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30
- Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen
- Fönster i fasader som vetter mot järnvägen ska utföras med brandklassade fönster som får vara öppningsbara

Övriga riskkällor (Huddingevägen och Tvärförbindelse Södertörn) ligger på så pass långt avstånd från planområdet att risknivån bedöms försumbar.

Kraftledningar och en transformatorstation ligger angränsande till planområdet. Vistelse i närhet till kraftledningar och transformatorstationer kan innebära risk för påverkan genom elektromagnetiska fält, vilket kan påverka hälsan negativt för de som exponeras under en längre tid, men kan även påverka utrustning m.m. Kraftledningarnas funktion är även viktig att skydda för att minska risken för exempelvis brandspridning från bebyggelse. Transformatorstationen ligger på så pass långt avstånd från planerad bebyggelse att påverkan bedöms försumbar. Kraftledningarna ligger några enstaka meter från planerad bebyggelse. Ledningarna planeras att markförläggas. En markförläggning av ledningarna skulle innebära ett i princip obefintligt elektromagnetiskt fält samt att risken för den yttre brandpåverkan försvinner. Eftersom ledningen i dagsläget fortfarande är luftburen ska detaljplanen dock anpassas med hänsyn till detta. Inför granskningen av detaljplanen införs en planbestämmelse om villkorat lov som anger att bebyggelsen närmast ledningen först får medges när kraftledningarna längs Jonvägen har grävts ner, flyttats, rivits eller på annat sätt avlägsnats från platsen.

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 (MKM) 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 (KM), istället för mindre känslig markanvändning (MKM). 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 om 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 har kontaktats och är involverade vad gäller



föroreningsituationen och eventuella saneringar som krävs framgent kopplat till detaljplanen.

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. De användningsändamål som prövas i detaljplanen är inte bullerkänsliga, riktvärden för planerade ändamål efterföljs. 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. 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.

Några exempel på förändringar som utreds inför granskning och som kan påverka gränsdragningar i detaljplanen är enligt nedan. En del av bebyggelsen i väster avses flyttas så att planförslaget inte inverkar på Trafikverkets spårreservat för Västra stambanan. Mindre justeringar av avgränsningen av Hus B ska också studeras vidare för att åstadkomma en ändamålsenlig lösning som ger mer utrymme för framtida gata i norr och som ger bättre förutsättningar för dagvattenhantering. Det ska även utredas vidare om planområdesgränsen behöver justeras med anledning av eventuella anordningar (exempelvis ramper, trappor och stödmurar) som krävs för att tillgängliggöra bebyggelsen. I huvudsak berör det området söder om bebyggelsen där entréer är tänkt att lokaliseras.

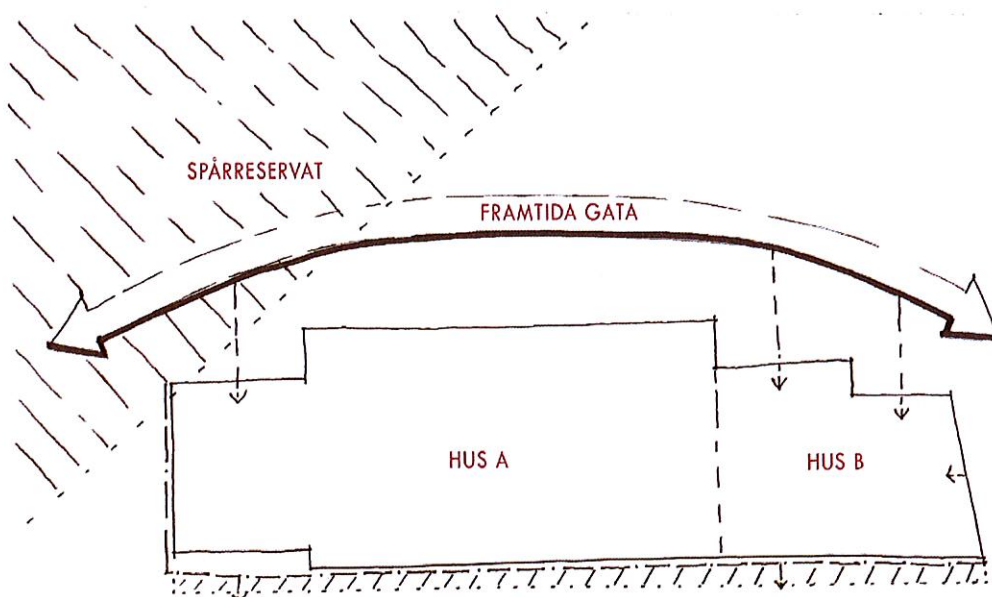


Illustration som schematiskt åskådliggör några förändringar som utreds vidare inför granskning.



Genomförande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande.

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 1 år 2021.

Ambitionsnivån för 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.

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 Regulatorn 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 ska ersättas av ett genomförandeavtal i samband med att detaljplanen antas.

I genomförandeavtalet ska bland annat frågor som berör tillfälliga åtgärder, flytt av befintlig gång- och cykelväg, utbyggnad av den provisoriska infarten i norr och ekologiska kompensationsåtgärder regleras.

Förvaltningens övervägande

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 nödvändiga kompletteringar av utredningar och planhandlingar har genomförts med anledning av detta.

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

Granskning

Detaljplanen skickas ut på granskning genom delegationsbeslut av planchef efter avstämning i samhällsbyggnadsutskottet. Granskningen planeras äga rum från den 7 december till den 15 januari.



Ekonomiska eller 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.

Det upprättade intentionsavtalet reglerar bland annat förutsättningarna för marköverlåtelser, bidrag till övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd. Frågorna regleras vidare i kommande genomförandeavtal. Enligt nu gällande planförslag kommer projektet generera ett positivt exploateringsnetto till följd av försäljning av kommunal mark.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 12.1 efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 24 november 2020.

Bilagor:

Ex. planhandlingar (planbeskrivning, plankarta)

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten