



Datum
2021-10-20

Diarienummer
KS-2017/2667

Samrådsredogörelse– Detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl. inom Flemingsberg, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 19 maj - 30 juni 2020 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Inkomna synpunkter under samrådet kan sammanfattas med att det ses som positivt att området kommer att kompletteras med bostäder, service och grönska. Dock så önskades att planbeskrivningen och plankartan utvecklades inom ett antal ämnesområden;

- Dagvatten
- Bullersituation
- Ras och skred
- Markföroreningar
- Regionala gröna samband
- Skyddade arter
- Lantmäterifrågor

Dagvattenutredningen har kompletterats och ytterligare rening har kunnat tillskapas. Bullerutredningen har kompletterats gällande hänsyn till helikopterbuller och ställningstagande kring detta. Till granskningsskedet har det tagits fram en markteknisk undersökningsrapport samt en geoteknisk undersökning. De regionala gröna sambanden hanteras bättre på ett övergripande plan, i exempelvis utvecklingsplanen för Flemingsberg som var på samråd våren 2021. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare åtgärder för att förbättra ekosystemtjänsterna inom planområdet. En hasselsnokinventering har genomförts och ingen observation av hasselsnok gjordes under inventeringen. Slutsatserna från utredningen är att det inte finns förutsättningar för hasselsnok att regelbundet uppehålla sig inom planområdet eller dess direkta närhet. I planbeskrivningen har det tydligare motiverats varför planförslaget ej bedöms påverka bevarandestatusen för aktuella arter. Plankartan och planbeskrivningen har justerats efter lantmäteriets synpunkter.

Förändringar i plankartan

- Detaljplanens utbredning har justerats.
- Byggrätterna för kvarter B och C har ändrats i höjd, utbredning och volym.
- Utformningsbestämmelsernas avsikt med korsmark har ändrats.
- E-området har utökats till 120 kvadratmeter.

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



- Planbestämmelsen *a* har utgått.
- Förskolan har utgått från detaljplanen.
- Redaktionella ändringar och förtydliganden av text och karta.

Samrådsredogörelsens innehåll

Samrådsredogörelse– Detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl. inom Flemingsberg, Huddinge kommun	1
Sammanfattning	1
Förändringar i plankartan.....	1
Beskrivning av ärendet	2
Hur har samrådet gått till?	2
Sammanfattning av inkomna yttranden och kommentarer	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	3
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning.....	16

Beskrivning av ärendet

Plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning fick i juni 2018 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl.

Detaljplanen syftar till att skapa en ny bebyggelse som utvecklar campus Flemingsberg. På grund av ökade flöden från pendeltågstrafiken så behöver även befintligt rulltrappshus i Flemingsberg utvecklas med fler hissar.

I och med denna plan möjliggörs ca 650 nya student- och forskarbostäder, samt en förskola och lokaler i anslutning till det torg som skapas. Denna detaljplan skall även säkerställa en utbyggnation av befintligt rulltrappshus med två nya hissar.

Detaljplanen för Grantorp 2:32 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 19 maj – 30 juni 2020. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Huddinge kommunhus reception och på kommunens hemsida.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Sammanfattning av inkomna yttranden och kommentarer

Under samrådstiden inkom 22 yttranden, varav 20 från remissinstanser och 2 från sakägare och övriga. Yttrandena har sammanställts i denna samrådsredogörelse.



Remissinstanser

Yttranden återges i sammanfattande form förutom Länsstyrelsens yttrande som återges i sin helhet. Fullständiga yttranden finns i kommunens diarium och kan begäras ut.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att det finns risk att föreslagen utformning av planen innebär att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs eller att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet avseende buller och risk för ras och skred.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

I sitt yttrande lämnar Länsstyrelsen även synpunkter som inte infaller under de statliga ingripandegrunderna kring miljöpåverkan, naturvärden, buller, sociala aspekter och formalia.

Orlängen har dålig ekologisk status. Vid exploatering där dagvatten leds till vattenförekomsten ska planområdet helst bidra till att uppnå miljö kvalitetsnormer, MKN i berörd vattenförekomst, dvs en förbättring bör ske och inte endast ett bibehållande av den dåliga statusen.

Dagvattenutredningen visar att planförslaget inte innebär någon förbättring gällande belastning av fosfor. Därutöver förväntas även en fördubbling av kvävemängden, trots rening. Kommunen behöver därför arbeta vidare med dagvattenhanteringen för att planområdet ska bidra till att MKN nås i vattenförekomsten.

Dagvattenåtgärder bör säkras i plankartan genom att yta avsätts och/eller med planbestämmelser.

Beräkning av buller från ambulanshelikopter behöver göras utifrån de antal flygningar som sjukhuset har tillstånd för. Det går inte att utläsa av planhandlingarna om tillståndet är vad som ligger till grund för beräkningarna. Till granskningsskedet behöver frågan klagöras och det behöver säkerställas att bullerriktvärdena inte överskrider i planområdet.

Länsstyrelsen kan inte bedöma om risk finns för ras och skred, då det saknas en redovisning i planhandlingarna om sådan risk föreligger. Länsstyrelsen anser de utredningar som krävs för att säkerställa markens lämplighet för detaljplanens genomförande ska genomföras under detaljplaneskedet. Om det förekommer geotekniska risker, behöver kommunen redovisa förhållandena i planhandlingarna för att dessa ska kunna följas upp i bygglovsskedet och de åtgärder som krävs ska regleras i plankartan.

Rådgivande synpunkter

I planbeskrivningen och bullerutredningen framkommer det att området utsätts för höga ljudnivåer från väg- och spårtrafik samt helikoptertrafik till och från



Karolinska sjukhuset (Huddinge sjukhus). Bullernivåerna överstiger 60 dBA på vissa fasader vilket gör att genomgående lägenheter behöver skapas eller lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter, med hänsyn till väg- och spårtrafik. För att bullernivåerna inte ska överstiga vad som framgår i trafikbullerförordningen bör plankartan utformas och planbestämmelser införas som säkerställer att detta kan följas upp i bygglovsprövningen.

I de bullerberäkningar som är gjorda för området, kommer de maximala ljudnivåerna från helikoptrar bli omkring 94 dBA vid fasad. I planbeskrivningen framgår det att krav behöver ställas på konstruktionen för att uppnå 55 dBA inomhus. Länsstyrelsen anser att den maximala ljudnivån 45 dBA inomhus ska vara dimensionerande gällande bullret inomhus. Då området är bullerutsatt från flera bullerkällor är det viktigt att säkerställa en god inomhusmiljö och gårdsmiljö.

Till planförslaget har en barnkonsekvensbeskrivning tagits fram (WSP 2019). Rekommendationer från denna har till viss del inarbetats i planförslaget. Dock har Länsstyrelsen svårt att se att den förskolegård på 2000 m² är tillräcklig utifrån Boverkets rekommendation om en friyta på 40 m² per barn, då förskolan ska inrymma 5 avdelningar. Länsstyrelsen anser därför att åtminstone Boverkets rekommendation om minst 3000 m² friyta bör följas.

Det är positivt att det planeras för ytterligare studentbostäder, men Länsstyrelsen saknar i övrigt en beskrivning om planförslagets sociala konsekvenser. T.ex. kopplingen till riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning, förslag på övriga upplåtelseformer, bostadsstorlekar och koppling till övriga relevanta sociala mål i kommunens styrdokument, såsom i kommunens översiktsplan. Även om detta inte är något som kan styras i en detaljplan, bör det vara möjligt att redogöra för sådant som eventuellt regleras med andra former av avtal, men också kommunens viljeinriktning avseende sådant som kan stärka den sociala hållbarheten i området.

Genom nuvarande planförslag blir området Grantorp och sjukhus/campusområdet kringbyggt och det regionala svaga sambandet som ligger i anslutning förlorar ytterligare närmatur som bidrar med ekosystemtjänster. Länsstyrelsen ser det därför som fördelaktigt om kommunen i så stor utsträckning som möjligt försöker anpassa förslaget ytterligare till att stärka upp sambandet. Detta eftersom det finns ytterligare exploateringar som kan innebära att sambandet helt bryts.

Det är positivt att kommunen infört planbestämmelse om att marklov krävs för avverkning av vissa träd. Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.

Det är positivt om så mycket död ved som möjligt kan lämnas kvar på befintlig plats. Där detta inte är möjligt kan död ved gärna flyttas till närliggande naturmark i solbelyst läge.

Kommunen har enligt egen utsago remissat Swedavia, som inte lämnat något yttrande. Länsstyrelsen förutsätter att Swedavia därmed inte har några synpunkter med hänsyn till riksintresse för flyg som är en av de frågor Länsstyrelsen ska bevaka utifrån sin roll att samordna statens intressen.



Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Länsstyrelsen konstaterar att flera fridlysta arter påträffats inom och intill planområdet. I Artportalen har observationer av hasselsnok (*Coronella austriaca*), mindre vattensalamander (*Lissotriton vulgaris*) och vanlig groda (*Rana temporaria*) samt storfryle (*Luzula sylvatica*) och grön sköldmossa (*Buxbaumia viridis*) gjorts.

Naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen) har genomförts i oktober 2017 och har gjorts för ett avsevärt större område än det område som detaljplanen upptar. Länsstyrelsen anser att det är oklart om någon artinventering alls utförts inom planområdet med hänsyn till att området bedömts ha låga naturvärden. I naturvärdesinventeringen omnämns bland annat två dammar (objekt 83) där groddjur tidigare observerats. Dammarna ligger dock på helt motsatt sida av väg 226 jämfört med det nu aktuella planområdet. Länsstyrelsen konstaterar vidare att kommunen utöver inventeringen 2017 även hänvisar till en tidigare utförd naturvärdesinventering som utförts under hösten 2016. Det är oklart exakt vilket område denna äldre inventering omfattat. Gällande hasselsnok konstaterar Länsstyrelsen att någon inventering inte utförts, utan enbart en bedömning utifrån redan tillgänglig information.

Till grund för kommunens bedömning av att vidare inventering av fridlysta arter inte krävs ligger inventeringar som har utförts under en tidpunkt då den biologiska aktiviteten är låg. Länsstyrelsen, som tillsynsmyndighet för artskyddsförordningen, anser därför att kommunen inte har visat att detaljplanen är förenlig med artskyddsförordningen. Kommunen behöver klargöra artförekomster inom planområdet genom att utföra kompletterande artinventeringar som görs under lämplig tidpunkt på året för respektive art.

Vidare behöver kommunen komplettera planbeskrivningen med en bedömning av respektive fridlyst arts bevarandestatus i området samt på nationell och biogeografisk nivå. Vidare bör även kommunen förtydliga vilka skydds- och försiktighetsåtgärder som krävs för att minimera risken för eventuell försvårande av upprätthållande av bevarandestatus för respektive art. Det är inte tillräckligt att enbart konstatera att bevarandestatus inte kommer försämrats ytterligare för lokala population eftersom det är förbjudet redan vid risk för *försvårande* av upprätthållandet av en arts bevarandestatus.

Länsstyrelsen vill också informera att det enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845) är förbjudet att störa vilda fåglar under häckningstid, samt att skada eller förstöra fåglarnas häckningsplatser. Avverkning av träd där fåglar häckar får därför inte ske under perioden 1 mars - 31 juli.

Planbeskrivningen sammanfattar kemisk status och det anges att God kemisk status uppnås idag i vattenförekomsten exklusive överallt överskridande ämnen (PBDE och PFOS). Det stämmer inte, utan överallt överskridande ämnen är PBDE och Hg.

Kommentar:

Dagvatten



I dagvattenutredningen för granskningsförslaget bedöms föroreningsmängden minska för alla ämnen förutom för kväve som beräknas öka marginellt (0,3 kg/år), vilket är en förbättring på 0,5 kg/år från samrådsförslaget. Ornlångens dåliga ekologiska status beror enligt VISS främst på halten totalfosfor som enligt beräkning minskar med ca 0,1 kg/år efter föreslagen rening. Den marginella ökningen av kväve bedöms inte påverka målet att uppnå MKN för Ornlången. De föreslagna dagvattenlösningarna innebär rening i 2–3 steg för varje delområde. I beräkningarna i dagvattenutredningen antas att dagvatten inte infiltreras genom fyllnadsmassorna. Om infiltration tillåts från dagvattenanläggningarna minskar dagvattenflödet ytterligare och därmed mängden föroreningar från planområdet. Två typer av principlösningar föreslås inom planområdet för att hantera dagvattnet. Dessa omfattar regnbäddar och trädrader i skelettjord. De flesta av åtgärder planeras att ligga längs med kvartersgatorna i detaljplanen. Plankartan förtydligas med att anläggning för dagvatten får uppföras på prickmark.

Buller

Kommunen har fört dialog med Karolinska sjukhuset gällande helikopterflygningarna. I dagsläget har sjukhuset tillstånd för 500 flygningar per år, i nuläget sker ca 200 flygningar per år. Bullerutredningen har kompletterats med nya siffror. En långtidsmätning i fem veckor av ljud från helikoptrar har utförts under våren 2021 som visar på att det är ca 1-2 passager i veckan i den zon som går över Campus Flemingsberg. När man planerar bostäder så bör man eftersträva att klara 45 dBA maximal ljudnivå inomhus och klara riktvärdet enligt Folkmyndighetens krav för att skydda människor hälsa. Efter samrådet har en mer detaljerad analys utförts av både helikopterbuller samt konsekvenserna det för med sig. Enligt förordningen för trafikbuller tillåts 16 överskridanden mellan kl 06-22 och 3 överskridanden mellan kl 22-06. Enligt Boverkets byggregler (BBR) får man dock endast överskrida 45 dBA maximal ljudnivå inomhus med 10 dB, 5 ggr per natt. Då ett överskridande är tillåtet och det handlar om få passager per dygn är det möjligt att klara BBR:s bullerkrav.

Norr om Campus Flemingsberg finns bostäder i detaljplan Embryot 1 där plankartans bestämmelse är "högst 45 dBA från ambulanshelikopter vid dimensionerande 75 dBA utomhus". I dessa bostäder klaras 45 dBA maximal ljudnivå från helikoptern med ljudklass B. De utsätts för samma ljudnivåer som planerade bostäder.

Ras och skred

Till granskningsskedet har det tagits fram en markteknisk undersökningsrapport samt en geoteknisk undersökning. Undersökningarna visar att med rådande markförhållanden, bestående av främst fastmark med morän och berg, samt fast silt och lera med ringa mäktighet bedöms området ur allmän markteknisksynpunkt vara lämplig att bebygga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden samt med avseende på risken för olyckor (stabilitets- och skredrisker) och erosion.

Samlad bedömning för markföroreningsituationen är att baserat på utförda undersökningar samt jämförelse med bakgrundshalter är halterna i området



generellt låga till måttliga. Utifrån den planerade exploateringen bedöms hälsoriskerna med förekommande markföroreningar vara låg.

Friyta

Huddinge kommuns kommunfullmäktige antog 20 april 2020 Riktlinjer för storlek på friyta vid förskola och skolor. Riktlinjerna anger att i zon A (tät stadsmiljö - 600 m från spårbunden kollektivtrafik) skall friytan vara minst 20m² per barn och en sammanhängande yta på minst 2000m². Detaljplanen ligger inom kollektivtrafikzon A.

Efter samrådet så har befolkningsprognoserna för Flemingsberg reviderats och det anses inte längre finnas behov av en förskola inom den aktuella detaljplanen. Förskolan utgår därför från detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Planbeskrivningen har kompletterats med ett kapitel kring social hållbarhet. Där slutsatserna är att detaljplanen innebär att fler personer kommer kunna bo centralt, utnyttja utbudet av service, kultur och aktiviteter som centrum har att erbjuda, närheten till pendeltåg, samt närhet till grönområden. Fler bostäder ger tryggare centrum. Detaljplanen kommer främst innehålla smålägenheter, men även innehålla en mindre andel större lägenheter som bidrar till att uppnå en social beblandning i området och öka den sociala sammanhållningen.

Vidare bidrar tillkomsten av bostäder och lokaler till mer liv och rörelse i området vilket ökar den informella övervakningen och därmed tryggheten. Planförslaget har således stora möjligheter att bidra till att en plats som idag upplevs som otrygg förstärks och utvecklas och genom det upplevs mer trygg.

Regionala samband

I och med exploateringen i detaljplanen tillkommer forskar- och studentbostäder i ett kollektivtrafikhärläge, men även i närheten till arbetsplatser, utbildning och forskning inom Flemingsberg. Det kan därför anses vara god hushållning med mark, att det byggs bostäder i ett kollektivtrafikhärläge intill arbets- och studieplatser. I samband med tillkommande exploatering i Flemingsberg har en utvecklingsplan för Flemingsberg tagits fram, som var ute på samråd våren 2021. Utvecklingsplanen syftar till att skapa en vision och målbild för utvecklingen av Flemingsberg. Ett delmål är att det ska skapas en urban och grönskande stadskärna där det är nära till plats för lek och pauser i parker och gröna stråk eller i närbelägna större grönområden. Detaljplaneområdet för Grantorp är utpekade för exploatering med blandad bebyggelse. Planområdet kommer att tillvarata ett antal utpekade värden, vilket redovisas i planbeskrivningen och detaljplaneområdet kommer att ha nära till större grönområden. Ytterligare åtgärder för att ersätta de biologiska värdena som förloras har kompletterats till granskningen. Det kommer att anläggas en ängsmark nedanför stödmuren mot Trafikplats Högsolan och ytor för urbana odlingar ska skapas inom planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med dessa åtgärder.

Skyddade arter

Till granskningen har planbeskrivningen kompletterats med ett förtydligande gällande fridlysta arter och planförslagets eventuella påverkan på dessa. Det har inte bedömts som nödvändigt att genomföra en inventering för alla fridlysta arter som har observerats inom eller i anslutning till planområdet. Inom detaljplanen har det tagits fram en hasselsnoksutredning och inventering för naturmark, inventering av möjliga livsmiljöer för hasselsnok samt bedömning av påverkan på livsmiljöer och lokal population.

Ingen observation av hasselsnok gjordes under inventeringen. Slutsatserna från utredningen är att det inte finns förutsättningar för hasselsnok att regelbundet uppehålla sig inom planområdet eller dess direkta närhet.

Lantmäterimyndigheten

1. Förskolegården – omprövning Blicka gemensamhetsanläggning:1

Förskolegården omfattar mark som idag är upplåten för Blicka ga:1. För att kunna genomföra planen krävs därför en omprövning av Blicka ga:1, vilket inte tydligt framgår av planhandlingarna. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

2. Angöringsväg till planområdet

I planbeskrivningen beskrivs olika avtalslösningar för att säkra infarten. Det förutsätter avtal mellan enskilda fastighetsägare. Kommunen har ingen rådighet över dessa avtalslösningar. Kommunen har heller ingen rådighet över vilka yrkanden/ansökningar som kommer in vid lantmäteriförrättningen då kommunen inte äger fastigheterna som berörs av planen. Det är därför inte säkerställt hur infarten till området ska lösas. För att helt säkerställa att planen kommer att kunna genomföras med tillfartsvägen på ett visst sätt krävs fastighetsindelingsbestämmelser.

3. Servitutsområde a

När det gäller markreservat för enskilda får kommunen i detaljplaner som tas fram enligt PBL utan att fastighetsindelingsbestämmelser upprättas endast ange markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden). Här finns ett rättighetsområde – a – som om det ska vara kvar kräver fastighetindelingsbestämmelser samt ytterligare prövning.

4. Utfartsförbud

Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmän plats. Det innebär att bestämmelsen inte kan användas inne på kvartersmark.

5. Synpunkter på plankartan

Missvisande text som ger syftningsfel i teckenförklaringen för BC₁ – ordet ”och” ska lämpligen tas bort.



Egenskapsbestämmelsen Torg ska normalt gälla mark planlagd som allmän plats enligt Boverket.

Kommentar:

Punkt 1: Efter samrådet så har befolkningsprognoserna för Flemingsberg reviderats och det anses inte längre finnas behov av en förskola inom den aktuella detaljplanen. Förskolan utgår därför från detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med information kring omprövningen av Blicka ga:1.

Punkt 2: Till granskningsskedet så har detaljplanens plangränser justerats. Tillfartsvägen till planområdet ingår nu i detaljplanen. För att säkerställa att ByggVesta kommer ha möjlighet att nyttja tillfartsvägen till sina befintliga och tillkommande fastigheter så har det införts en planbestämmelse för gemensamhetsanläggning på vägen. Detta innebär att detaljplanen tydligt redovisar hur tillfart är tänkt att ske till området och säkerställer att detta kommer vara möjligt att lösa.

Punkt 3: Befintligt servitut för dagvattenanläggningen kommer att tas bort. Akademiska hus:s dagvattenanläggning kommer istället att kopplas på ledningsnätet inom planområdet och kopplas samman med SVOAs dagvattenledning under Trafikplats Högskolan. Akademiska hus och ByggVesta kommer att säkerställa denna lösning med en gemensamhetsanläggning.

Punkt 4: Plankartan har justerats så att utfartsförbudet nu ligger mot allmänplats mark.

Punkt 5: Planbestämmelsen BCI har justerats och den illustrativa texten "torg" har tagits bort från plankartan.

Kultur och fritidsnämnden, Huddinge kommun

Nämnden anser att det aktuella området inte innehåller någon verksamhet eller yta som direkt berör nämndens verksamheter. Nämnden vill emellertid betona vikten av att offentlig konstnärlig gestaltning tar plats i kommunens samhällsbyggnadsprojekt.

Kommentar: Synpunkten noteras. Offentlig konstnärlig gestaltning är en viktig del av hur ett område upplevs. I den aktuella detaljplanen skulle den naturligaste platsen för en konstnärlig gestaltning vara den centrala öppna ytan vid kvarter B.

Bygglov- och tillsynsnämnden, Huddinge kommun

Det framgår inte av planhandlingarna om undersökningar har gjorts för att utesluta risken för vibrationer inom planområdet. Det saknas även underlag om det gjorts några undersökningar av markens lämplighet ur föroreningssynpunkt.



Planens dagvattenutredning ligger på fördröjande åtgärder medan det har utelämnats hur dagvattnet ska infiltreras.

Komplementbyggnadens höjd/volym bör regleras tydligare genom att ange en nockhöjd. Vidare anser att det till plankartans n-bestämmelse bör läggas till att marklovet bör bedömas restriktivt i planbeskrivningen för att möjliggöra förnygring av trädbeståndet.

Kommentar: Till granskningsskedet har det tagits fram en markteknisk undersökningsrapport samt en geoteknisk undersökning. Undersökningarna visar att med rådande markförhållanden, bestående av främst fastmark med morän och berg, samt fast silt och lera med ringa mäktighet bedöms området ur allmän markteknisksynpunkt vara lämplig att bebygga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden samt med avseende på risken för olyckor (stabilitets- och skredrisker) och erosion.

I beräkningarna i dagvattenutredningen antas att dagvatten inte infiltreras genom fyllnadsmassorna. Om infiltration tillåts från dagvattenanläggningarna minskar dagvattenflödet ytterligare och därmed mängden föroreningar från området.

Bestämmelse gällande komplementbyggnad justeras med planbestämmelsen; Komplementbyggnader och skärmtak med en högsta byggnadshöjd på tre meter får placeras.

Planbeskrivningen har kompletterats med att marklov bör bedömas restriktivt.

Klimat- och stadsmiljönämnden, Huddinge kommun

Nämnden hade velat se en redovisning av samtliga planer på exploatering av naturmark i Flemingsbergsdalen istället för att dessa redovisas var för sig, som i den här detaljplanen.

Nämnden efterfrågar i planbeskrivningen fler åtgärder för klimatanpassning i enlighet med kommunens handlingsplan för klimatanpassning.

Planbeskrivningen innehåller ingen beräkning av driftkostnader för utbyggnaden av rulltrappshuset med två nya hissar.

Kommentar: Se svar på länsstyrelsens yttrande, Regionala samband.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett kapitel gällande klimatanpassning.



Planbeskrivningen har kompletterats med en beräkning kring driftkostnaderna för de två tillkommande hissarna.

Beräknad kostnad för energiförbrukning per år			
Drift			
Flemmingsberg	Energiförbrukning [kWh]	Kostnad el per kWh [SEK]	Summa [SEK]
Hiss 1	3399	1,50 kr	5 098 kr
Hiss 2	3399	1,50 kr	5 098 kr
Beräknad kostnad för drift, tillsyn och skötsel per år (exkl. ev. kostnader för skadegörelse)			
Flemmingsberg	Underhållskostnad [SEK]		
Hiss 1	23 000 kr		23 000 kr
Hiss 2	23 000 kr		23 000 kr
Total kostnad per år			56 196 kr

Förskolenämnden, Huddinge kommun

Nämnden vill framföra att även fristående utövares planering av förskola i största mån det är möjligt bör utgå från de politiskt framtagna och beslutade tematiska strategierna. Nämnden påminner även om att byggnation av förskolor i all mening ska vara i enlighet med barnkonventionen som är lag sedan 1 januari 2020.

Kommentar: Befolkningsprognoserna för Flemmingsberg har uppdaterats och i samband med detta så har lokalbehovet kring förskolor reviderats. I dialog med lokalplanering så har förskolan utgått från detaljplanen.

Grundskolenämnden, Huddinge kommun

Ingen ny grundskola planeras att byggas. Omkringliggande skolor bedöms ha tillräcklig kapacitet för att erbjuda skolplatser till de elever som området genererar.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Trafikverket

Kommunen bör redogöra för vilken bullerkälla, järnväg- eller vägbuller, som dominerar i redogörelsen av bullerresultatet, eller om bullret är summerat från de båda källorna. Om det är summan som är redogjord vill Trafikverket även ha bullernivåerna redovisade separat från väg respektive järnväg.

Detaljplanen angränsar inte till vägplanen utan till kommunens egen detaljplan avseende tpl Högskolan. Det pågår en dialog mellan kommunen och exploatören avseende teknisk lösning för att parterna ska kunna hålla sig på respektive sida om detaljplanegränsen med väggkropp och fyllnadsmassor. Det är viktigt att dialogen fortsätter och att nödvändiga avtal skrivs.

Kommentar: Bullerutredningen har kompletterats med information kring bullerkällorna. Dialogen mellan Trafikverket, kommunen och exploatören kommer fortgå och avtal skrivs innan detaljplanen antas.



Vattenfall eldistribution AB

E-området i plankartan ser ut att vara anpassad efter befintlig nätstation som sattes upp i förra etappen av området. Då man byggde Embryot 1 för några år sedan.

När Vattenfall byggde nätstationen för några år sedan kände man inte till det nu tillkommande området. Men den här stationsplaceringen fungerar även för nya området, dock finns en risk för att stationen är för liten. Därför skulle Vattenfall vilja se ett större E-område så att vi vid behov kan ställa upp en större station.

Därför yrkar Vattenfall på att ytan för E-området utökas till 12x10 meter som då möjliggör för Vattenfall att byta till större nätstation.

Kommentar: E-området har utökats till 12x10 meter.

Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Södertörn Fjärrvärme AB

SFAB har ledningar inom fastigheterna Grantorp 2:32 och Grantorp 5:4. Avser kommunen att överlåta markområden inom vilket SFAB har ledningar, ska kommunen medverka till att SFAB erhåller ledningsrätt eller servitut.

SFAB har fjärrvärmeledningar i närheten av ny bebyggelse och föreslår att uppvärmningen sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Kommentar: Synpunkten noteras. Plankartan säkerställer rättigheter att anlägga ledningar under gatorna.

SRV Återvinning AB

Detaljplanen beskriver sortering genom botten tömmande behållare, en bra lösning, men planen tydliggör inte om dessa ska finnas både för mat- och restavfall vilket är önskvärt. Närmaste återvinningsstation är utanför de boendes normala räckvidd och gångstråk för att vara attraktiv. Sannolikt kommer detta att påverka sorteringsgraden av tidningar och förpackningar negativt. En kvartersnära sorteringsmöjlighet för grovsopor är samtidigt prioriterat baserat på det låga bilinnehav som planen förutsätter.

Vid trafikplaneringen bör genomgående trafik prioriteras. Om vändzoner är nödvändiga ska de möjliggöra vändning utan behov av backningsrörelse. I



Trafikutredningen beskrivs förutsättningar för att hämtning av avfall i återvinningsrum. Kravet på logistiken skärps när bottentömmande behållare ska användas. Dessa töms med kranbil vilken, förutom beskriven lastzon, måste ha ett säkrat område vid avfallshämtning.

Kommentar: Inom bebyggelsen kommer det finnas miljörum vilket kommer underlätta sortering av tidningar och förpackningar. Vändplanens mått säkerställer en vändzon utan behov av backrörelser. Det kommer finnas lastzoner som möjliggör tömning av bottentömmande behållare.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Planens intentioner är helt i enlighet med RUF 2050. Gångavstånden till kollektivtrafiken ger goda förutsättningar för hållbart resande, och den ökade tillgängligheten till pendeltågsstationen som ett utbyggt rulltrappshus medför gör att trafikförvaltningen ser mycket positivt på planen.

Trafikförvaltningen ser dock en utmaning i att säkerställa gena, trygga och säkra gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken innan kommunens ambitioner kring bland annat Akademiska Promenaden har förverkligats genom fortsatt planering. Det är därför extra viktigt att beakta och redovisa tillfälliga lösningar för att säkerställa att tillgänglighet till kollektivtrafiken blir säker, trygg, attraktivt och fungerar för personer med funktionsnedsättning. Detta för att skapa förutsättningar för hållbart resande till och från planområdet från start.

Kommentar: I det parallella uppdraget redovisas de övergripande tankarna för rörelser mellan det aktuella planområdet och kollektivtrafikmålpunkterna. Detaljplanen säkerställer att tillkommande bebyggelse ansluter till befintliga gång- och cykelstråk på ett lämpligt sätt och omöjliggör inte de lösningar som redovisas inom det parallella uppdraget. I kommande detaljplaner så är det viktigt att gång- och cykelstråkens kopplingar till kollektivtrafiken prioriteras.

Södertörns Brandförsvarsförbund

Huddingevägen samt järnvägen är riskobjekt där farligt gods transporteras. Norvikshamnen i Nynäshamn, kommer troligen påverka mängden av transporter. Vilka åtgärder har bedömts nödvändiga för att inte farligmiljö för de boende uppstår?

Karolinska sjukhuset Huddinge har en helikopterplatta på taket, ligger inflygningen över bebyggelsen, och har hänsyn tagits till detta?

Möjlighet till säkert släckvatten samt framkomlighet är av stor vikt för att möjliggöra en snabb och säker insats. Sbff ser gärna att dessa tas upp redan i detaljplaneskedet.

Kommentar: Huddingeleden är sekundärled för transport av farligt gods. Det förväntas inte transporteras farligt gods på de planerade på- och avfarter från Huddingevägen samt den lokala/kommunala gatan närmast planområdet.



Rekommenderat skyddsavstånd till Huddingeleden är 30 meter, närmaste planerad fasad ligger 50 meter från Huddingevägen och närmaste ramp 45 meter. Det aktuella planförslaget innebär acceptabla avstånd från farligt godsled till bebyggelse.

En av inflygningskorridorerna till Huddinge sjukhus ligger över planområdet. Detaljplanens föreslagna höjder är avgränsade för att inte inskränka på skyddskorridoren som helikopterinflygningen behöver. Kontakt med ansvariga på Karolinska sjukhuset har skett och planförslaget ansågs inte vara problematiskt för deras verksamhet.

För avledning av överskottsvatten från kvartersmarken ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm Vatten och Avfall AB. SVOA bör som huvudman för ledningsnätet följa upp hur ledningar ska kunna stängas av vid anslutningspunkt och senast nedströms planområdet för uppsamling av eventuellt släckvatten. Räddningstjänsten har i egenskap av verksamhetsutövare en skyldighet att anmäla till SVOA när det sker eller riskerar att ske ett förorenat utsläpp till ledningsnätet.

SVOA

Befintliga anläggningar

SVOA har befintliga VA-anläggningar inom eller i anslutning till planområdet. Driftstörningar i form av mycket korta och välplanerade avstängningar kan tillåtas efter godkännande från SVOA.

SVOA ser att kapaciteten i VA-nätet är tillräcklig i dagsläget, men en detaljerad utredning måste utföras för att säkerställa detta. Den detaljerade utredningen kan leda till att befintliga ledningar måste läggas om i framtiden för att säkerställa kapaciteten.

Vid arbeten på eller i närheten av SVOAs anläggning måste berörd byggherre säkra SVOAs åtkomst till sin anläggning vid ev driftstörningar. Det är mycket viktigt att byggherren anpassar ev arbeten med att höja marknivån i området så att SVOAs åtkomst till befintlig anläggning är säkrad. Om marknivån höjs så att SVOAs anläggning hamnar mer än 3 m under marknivån måste VA-anläggningen antingen flyttas till ett läge med normalt schaktdjup och/eller erforderliga tekniska lösningar, exempelvis pumpstationer, utföras för att möjliggöra normalt schaktdjup. Kostnader för ledningsflytt och/eller tekniska lösningar skall bekostas till fullo av byggherren/exploatören

Anslutning- och förbindelsepunkter

Befintliga byggnader på fastigheterna Embryot 1 och 3, som angränsar till det berörda planområdet, är idag anslutna till den allmänna vatten och avloppsanläggningen genom en gemensamhetsanläggning (GA) Den nya detaljplanen innebär att förbindelsepunkten till den befintliga GA kommer att behöva flyttas. Den tekniska försörjningen av planområdet gällande vatten och avlopp (VA) kommer att lösas genom att de nya byggnaderna antingen ska upptas i den befintliga GA;n eller bilda en ny GA. Detta innebär att förbindelsepunkten



till den befintliga GA;n kommer att flyttas för att möjliggöra den nya detaljplanen, vilket ska bekostas av den externa parten som påkallade flytten.

SVOA vill vidare förtydliga att detaljplanens utformning innebär att framtida förbindelsepunkter till den allmänna VA-anläggningen med hög sannolikhet kommer att upprättas i anslutning till detaljplanegränsen mot söder. Detta då det, med hög sannolikhet, saknas erforderligt utrymme för att bygga ut den allmänna VA-anläggningen inom detaljplaneområdet.

Föreslagen dagvattenhantering redovisas som en samlad helhetsbild (bilaga 2), denna bilaga bör förtydligas eller hänvisning i text tydliggöras kring vilka ytor som avvattnas till vilken föreslagen anläggning samt hur systemets olika delar hydrauliskt hänger samman. Det är otydligt vilka anläggningar som föreslås vara allmänna respektive komma tillfalla fastighetsägarna. En grund princip är att dagvatten som uppstår på kvartersmark ska fördröjas och renas inom kvartersmarken. På samma sätt ska dagvatten som uppstår på allmän mark hanteras på allmän mark. I planbeskrivningen (s. 34 av 45) framkommer detta något tydligare men det behöver klargöras mellan handlingarna. Planbeskrivningen (sidan 33 av 45) anger något otydligt att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade i området pga. låg genomsläpplighet. Detta bör förtydligas som att lokalt omhändertagande med infiltration i mark är begränsat i området.

Ekonomi

SVOA och Huddinge kommun har ett huvudavtal som bland annat reglerar kostnaderna i det fall att SVOAs anläggningar måste flyttas på grund av exploatering. Normalt ska kostnaden för ledningsflyttar fördelas 75%/25% mellan Huddinge kommun och SVOA. I detta fall har dock SVOA, i samråd med kommunen, flyttat delar av den befintliga VA-anläggningen under 2015 med anledning av detaljplanen för Embryot. Delar av den befintliga VA-anläggningen inom planområdet flyttades redan då för att möjliggöra fortsatt bebyggelse på Grantorp 2.32 mfl. SVOA anser därför att kostnaderna för att flytta på de nyligen omlagda ledningarna ska frångå kostnadsfördelningen enligt huvudavtalet mellan SVOA och Huddinge kommun. De ledningar som inte har flyttats 2015 ska dock kostnadsfördelas enligt huvudavtalets princip, 75%/25% mellan Huddinge kommun och SVOA.

Dagvatten

Utredningen saknar redovisning av ett antal punkter som finns listade i Checklista för dagvattenutredningar i planer i Huddinge. Utredningen är även otydlig vad gäller redovisning av flera av checklistans punkter.

Kommentar:

Befintliga anläggningar

Dialog har förts med SVOA gällande deras anläggningar i anslutning till samordningsforum mellan ByggVesta och Trafikplats Högskolan. ByggVesta är informerad om SVOAs krav gällande skyddsåtgärder kring arbeten i anslutning till SVOAs anläggningar.



Anslutning- och förbindelsepunkter

Planbeskrivningen har förtydligats med att VA-försörjningen kommer att lösas genom att de nya byggnaderna antingen ska upptas i den befintliga GA:n eller bilda en ny GA. för VA-försörjning (se bilaga 2 i dagvattenutredningen).

Bilaga 2 i dagvattenutredningen förtydligas med vilka ytor som avrinner till vilken anläggning samt hur systemets olika delar hydrauliskt hänger samman. Alla anläggningar kommer att ligga på kvartersmark.

Planbeskrivningen har förtydligats så att det framgår att lokalt omhändertagande med infiltration i mark är begränsat i området.

Ekonomi

Frågan kommer att beaktas i samarbete med Trafikplats Högskolan, där den omdragna ledningen kommer att placeras. Diskussioner mellan SVOA, Trafikplats Högskolan och Detaljplan för Grantorp 2:32 fortgår.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har reviderats till granskningskedet och planbeskrivningen har uppdaterats.

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Luftfartsverket

Hyresgästföreningen, Huddinge

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Stiftelsen Clara

Detaljplanen innefattar en större torgbildning och en förskola, dessa förutsättningar fanns inte med i den dialog som Stiftelsen Clara hade med Huddinge kommun när markbytesavtalet tecknades. Ej heller finns förutsättningen med i det påföljande köpeavtalet med ByggVesta som bygger på uppgörelsen i markbytesavtalet med kommunen. Det är helt nya förutsättningar som varken stiftelsen eller ByggVesta har haft att räkna med när överenskommelserna träffades mellan parterna.

Vad gäller utformningen av Blickagatan finns i förslaget dels en vändplan och dels skisserat en möjlig fortsättning av Blickagatan in till det centrala högskoleområdet. Stiftelsen Clara önskar inte låsa fast sig i en framtida trafiklösning i nuläget och vill därför inte se en fortsättning av Blickagatan.

Utifrån de intentioner som finns i planprogram från 2001 finns idag en inrättad gemensamhetsanläggning för del av Universitetsområdet. Med föreliggande planförslag bör en ny förrättning genomföras som tar avstamp från planerad



utbyggnad. För att erhålla ett helhetsperspektiv för hela Universitetsområdet inklusive Blickatorget bör även deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen ses över där Huddinge kommun genom sitt fastighetsägande i rulltrappshuset borde ingå.

Under 2019 har Huddinge kommun beslutat om att genomföra utbyte av rulltrapporna i det s.k. ”rulltrappshuset”. För accessen till campusområdet, dvs även sjukhuset med intilliggande bebyggelse, krävs utbyte av den snedhiss som finns idag i rulltrappshuset. För att kunna hantera detta har det i planförslaget lagts till ett område omfattande rulltrappsfastigheten plus ca 275 kvm markyta norr om rulltrappsfastigheten. Tanken är att det utökade området ska ge möjlighet att uppföra två hissar upp till Blickatorget. Utbyggnaden av rulltrappshuset risker att omöjliggöra den välkomnande entré som Tovatt arkitekter presenterade i det parallella uppdraget. Vid utbyggnaden av hissarna är förhoppningen att de antingen utförs som ett provisorium eller planeras på ett sådant sätt att de inte begränsar möjlig framtida byggrätt för kommunen själv eller stiftelsen Clara. Vad gäller rulltrappshuset ger detaljplanen inte tillräckligt underlag för att bedöma konsekvenserna eller eventuell exploatering av stiftelsens mark.

För att erhålla en så trevlig och kapacitetsmässigt fungerande utformning som möjligt av den södra entrén till Campusområdet känns det angeläget att se över helheten dvs även involvera Jernhusens planer på sitt markinnehav söder om järnvägen.

Kommentar: Föreslagen placering av torg och stråk är förslag som arkitekterna föreslog under det parallella uppdraget och är inget som fanns med vid beslut om planuppdrag. I beslutet för planuppdrag så finns det med att detaljplanen skall utreda möjligheterna att lokalisera en förskola på platsen. Efter samrådet så har befolkningsprognoserna för Flemingsberg reviderats och det anses inte längre finnas behov av en förskola inom den aktuella detaljplanen. Förskolan utgår därför från detaljplanen.

Detaljplanen planerar inte för en förlängning av Blickagatan och bilder som redovisade en möjlig förlängning har tagits bort från planbeskrivningen. Det bedöms dock som viktigt att det finns bra och gena gång- och cykelstråk mellan bostäderna och campus.

Gemensamhetsanläggningen för del av universitetsområdet kommer behöva justeras efter detaljplanens antagande.

Det befintliga rulltrappshuset behöver utvidgas för att få plats med de två nya hissar som bedöms som nödvändiga i nuläget. På sikt bedömer prognoserna att det kommer att krävas totalt fyra hissar i anslutning till det nedre torget för att klara av beräknade flöden av människor till och från tågen. För att inte påverka Stiftelsen Claras byggnadsplaner så beslutades att placera hisspaketet norr om rulltrappshuset. Hissarna planeras inte att uppföras som ett provisorium då de kan komma att stå på platsen en längre tid. I nuläget pågår ingen planering av Stiftelsen Claras mark i anslutning till rulltrappshuset och det går inte att säga när en sådan planering/byggnation skall ske. Det går därför inte att säga att hissarna endast kommer vara på plats en begränsad tid. Men kommunen är



medveten om Stiftelsens Claras vision för entrén till högskolan och målet är inte att denna detaljplan skall omöjliggöra den visionen.

Jernhusens markinnehav söder om järnvägen ingår i detaljplanearbetet för Södra entrén.

Akademiska hus

I vissa illustrationer i planbeskrivningen är gatusträckningen på torgytan inritad utanför planområdet på Akademiska Hus fastighet Embryot 1, vilket inte är godtagbart. De bredder på vägar som krävs för en säker trafiklösning för området måste lösas inom detaljplan.

I planförslaget föreslås befintlig nätstation kvarstå i befintligt läge. Det är viktigt att denna inte stör trafikflöden samt, så som planbeskrivningen antyder, ges en gestaltning som hänger ihop naturligt med torget och kringliggande bebyggelse. Detta för att torget ska upplevas tryggt och inbjudande att vistas på samt bli en tillgång och mötesplats för campusområdet.

Akademiska Hus vill betona vikten av att minimera ingrepp och sprängning i naturmarken för att bevara naturvärden, skyddsvärda träd och den karakteristiska hållmark som är ett återkommande inslag i campus.

Kommentar: Illustrationer redovisar nu bara lösningar inom aktuellt planområde. Den befintliga nätstationen planeras att ligga kvar i nuvarande läge. Den kan komma att behöva utökas för att klara en ökad belastning.

Gestaltningssprogrammet redovisar en mer detaljerad gestaltning av torgytan.

Detaljplanens genomförande kommer att kräva viss sprängning. Men detaljplaneförslaget har utformats för att försöka minimera mängden sprängningar som kommer att vara nödvändigt. Vidare så skyddas så många av de skyddsvärda träden som möjligt via planbestämmelser.

Jonas Ellenfors

Planarkitekt