



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2017/2667

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

Sammanfattning

I samband med granskningen av detaljplanen för Grantorp 2:32 under november-december 2021 framkom nya förutsättningar i arbetet. Med anledning av detta gjordes förändringar i planhandlingarna som inte enbart var av redaktionell karaktär. Förändringarna bedömdes utgöra en väsentlig ändring vilket föranledde att detaljplanen behövde gå ut på en förnyad granskning enligt PBL 5 kap 25 §.

Förnyad granskning genomfördes under tiden 24 maj - 13 juni 2022 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på Servicecenter.

Under den förnyade granskningstiden inkom 13 yttranden, varav alla från remissinstanser och ingen från sakägare. 13 remissinstanser svarade inte och sex remissinstanser svarade att de inte hade någon erinran. Inkomna synpunkter har bland annat handlat om buller, lantmåterifrågor, naturskydd och samordning med projektet Trafikplats Högskolan. Synpunkterna har till största del hanterats genom bemötande i detta granskningsutlåtande. Yttrandena från Länsstyrelsen och Lantmäteriet har lett till förtydliganden av två bestämmelser i plankartan. Planbestämmelser gällande utformning har tillkommit. Även mindre justeringar och förtydliganden har gjorts.

Följande har inkommit med yttrande på det förnyade granskningsförslaget:

Länsstyrelsen

Lantmäteriet, Huddinge

Trafikverket

Vattenfall Eldistribution AB

Naturskyddsföreningen, Huddinge

Skanova

Bygglovs- och tillsynsnämnden

Trafikförvaltningen, Region Stockholm (ingen erinran)

SRV Återvinning AB (ingen erinran)

Socialnämnden, Huddinge (ingen erinran)

Södertörns Fjärrvärme AB (ingen erinran)

Swedavia (ingen erinran)

Klimat- och stadsmiljönämnden (ingen erinran)

HUDDINGE KOMMUN



Förändringar i plankartan

- Planbestämmelse gällande största tillåtna bruttoarea har justerats karttekniskt.
- Planbestämmelse gällande buller, om planlösningar och lägenhetsorienteringar, har inför antagande förtydligats med vilken förordning som avses samt var den beskrivna åtgärden krävs.
- Bestämmelse om villkor för startbesked har tillkommit
- En mindre justering av utbredningen av användningsområde för T₁ har gjorts
- Följande planbestämmelser gällande utformning har tillkommit:
 - Bestämmelse om utformning av nivåskillnader.
 - Bestämmelse om utformning av bottenvåningars fasader.
 - Bestämmelse om hantering av synliga elementskarvar.

Förvaltningen bedömer att ändringarna av planförslaget inte anses vara en så kallad väsentlig ändring då de enbart är förtydliganden av tidigare bestämmelser och preciseringar av bebyggelsens utformning. Ändringarna föranleder därmed inte en förnyad granskning.

Granskningsutlåtandets innehåll

Beskrivning av ärendet	2
Hur har granskningen gått till?	3
Inkomna yttranden från remissinstanser	3
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning	10

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick 20 juni 2018 § 29 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Grantorp 2:32 med flera.

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

I och med denna plan möjliggörs cirka 800 nya student- och forskarbostäder, samt lokaler i anslutning till det torg som skapas. Denna detaljplan skall även möjliggöra en utbyggnation av befintligt rulltrappshus med två nya hissar.

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

Samråd skedde under tiden 19 maj - 30 juni 2020. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat



redogörelse som i skrivande stund finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

Granskning skedde under tiden 9 november - 13 december 2021. Underrättelse om granskning med planhandlingar har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns hemsida samt i kommunhusets entré.

Hur har förnyade granskningen gått till?

I samband med granskningen av detaljplanen för Grantorp 2:32 under november-december 2021 framkom nya förutsättningar i arbetet. Med anledning av detta gjordes förändringar i planhandlingarna som inte enbart var av redaktionell karaktär. Förändringarna bedömdes utgöra en väsentlig ändring vilket föranledde att detaljplanen behövde gå ut på en förnyad granskning enligt PBL 5 kap 25 §. Förnyad granskning har skett under tiden 24 maj – 13 juni 2022. Underrättelse om förnyad granskning med planhandlingar har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under granskningstiden har handlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns hemsida samt på Servicecenter.

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

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör hälsa kopplat till buller.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunen har infört en generell bestämmelse i plankartan, "Planlösningar och lägenhetsorienteringar ska väljas så att gällande riktvärden för trafikbuller utomhus vid fasad uppfylls". I den aktuella formuleringen framgår inte att det är riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (trafikbullerförordningen) som avses. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen inte är tillräckligt tydlig.

I bullerutredningen (Efterklang 2022-02-16) framgår att de ekvivalenta bullernivåerna vid fasader som vetter mot Huddingevägen och stambanan i sydost beräknas ligga mellan 60 och 65 dB(A) för större delen av planområdet. För att klara av trafikbullerförordningens riktvärden krävs antingen att lägenheterna i detta läge antingen är under 35 kvm eller att lägenheterna görs genomgående med hälften av bostadsrummen mot sida med maximalt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Detta behöver tydligare framgå av planbestämmelsen. Det behöver också framgå av plankartan var sådan bullerpassning krävs för att det ska vara säkerställt att



bostäderna bulleranpassas och att planförslaget inte medför risk för människors hälsa avseende buller.

Kommentar:

Planbestämmelse gällande buller om planlösningar och lägenhetsorienteringar har inför antagande förtydligats med vilken förordning som avses samt var den beskrivna åtgärden krävs.

Lantmäterimyndigheten

Boxarna med egenskapsbestämmelserna **e1** och **m2** är otydliga i vilka områden de gäller. Pilarna som ska visa i vilka områden bestämmelserna gäller pekar alla på gränser mellan områden, vilket gör det oklart på vilken sida gränsen bestämmelsen gäller, bakom eller bortom pilen. I övrigt har Lantmäterimyndigheten inga synpunkter på plankartan eller planbeskrivningen.

Kommentar:

Plankartan uppdateras med nya placeringar av pilarna.

Trafikverket

Trafikverket framför att det är bra att detaljplanen och underlaget för buller har kompletterats. Trafikverket har inga kvarstående synpunkter för buller.

Angående samordning med projekt Trafikplats Högsolan ser Trafikverket fortsatt att frågor kring samordning om utbyggnad av rulltrappshuset och Högskolevägen behöver klargöras och diskuteras ytterligare med projektet. Kontakt bör tas med projekt Trafikplats Högsolan för att nå samsyn innan antagande av detaljplanen.

Kommentar:

Förslag till ny detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl. reglerar endast kompletterande bygg rätt vid rulltrappshuset som möjliggör för ytterligare hissutbyggnad. Det görs med anledning av att den tekniska livslängden på befintlig hiss går mot sitt slut. Idag finns inget beslut kring att bygga ut rulltrappshuset eller i vilken form det ska ske.

Samordning med projektet Trafikplats Högsolan i frågor kring utbyggnaden av Högskolevägen har skett genom regelbundna samordningsmöten sedan lång tid tillbaka. Framåt kommer det ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som till exempel byggtrafik, skedesplanering och kommunikation.

Samordningsfrågan är reglerad i avtal för att erhålla en bättre samordning i projektet och finna gemensamma lösningar för genomförandet.

Trafikplats Högsolan med anslutningsgatan Högskolevägen kan komma att anläggas parallellt med exploatörens arbeten inom exploateringsområdet. Kommunen kommer att teckna ett genomförandeavtal med Trafikverket för genomförandet av Trafikplats Högsolan och Högskolevägen. Enligt nu gällande planering kommer kommunen genomföra en förberedande entreprenad för Högskolevägen under 2024. Den förberedande entreprenaden genomförs för att



projekten ska påverka varandras arbetsområden i en så liten utsträckning som möjligt.

För att underlätta samordningen mellan byggnationen av Trafikplats Högskolan och exploateringsområdet kommer gång- och cykelbanan längs Höskolevägen närmast exploateringsområdet genomföras i egen entreprenad efter godkänd slutbesiktning av Trafikplats Högskolan. Då byggnation av gång- och cykelbanan utförs i en egen entreprenad utgör den en buffertzon mellan projektens arbetsområden.

Kommunen och exploatören åtar sig, genom avtal, att samverka kring höjdsättning och finplanering på kvartersmark och gång- och cykelbana under projektering och genomförande.

Bygglov- och tillsynsnämnden

Bygglov- och tillsynsnämnden påpekar att planhandlingarna innehåller flera namn som inte har beslutats samt att kommunen bör använda korrekta ortnamn i planhandlingar och i texter på huddinge.se eftersom felaktig användning riskerar att generera fel i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Bygglov- och tillsynsnämnden lämnar följande synpunkter på planbestämmelser, plankarta och koppling till planbeskrivning:

T₁

Byggnadens utbredning enligt grundkartan och den tillkommande användningsgränsen enligt detaljplanen överensstämmer inte med varandra. Befintlig byggnad blir planstridig om den inte är inmätt och om användningsgränsen inte följer byggnadens faktiska utbredning.

e₁

Bestämmelsen är otydlig och behöver ses över då planbeskrivningen saknar vägledning i vilka delar som inte ska räknas med i bruttoarean. Förvaltningen förordar att kommunen undviker bruttoareabestämmelser som denna och ersätter dem med exempelvis regleringar av byggnadsarea eller egenskapsgränser och höjder.

Bestämmelse om stödmurar

Bestämmelsen saknar definition av ”enhetligt”. Dessutom kan regleringen att murarna ska uppföras med inslag av växter inte regleras med det lagrum som bestämmelsen hänvisar till. Bestämmelsen kan därmed inte följas upp i bygglovs- och genomförandeskedet.

f-bestämmelse

Plankartans f-bestämmelse bör formuleras om för att tydliggöra att bestämmelsen handlar om takterrassen. Dessutom bör stavfel åtgärdas.

m₁-bestämmelse

Förvaltningen anser att bestämmelsen är överflödigt eftersom det redan finns en bestämmelse som säger att planlösningarna och lägenhetsorienteringar ska



förhålla sig till trafikvärden för buller. Bestämmelsen bör tas bort eftersom planlösningar inte ska regleras i planskedet. Om bestämmelsen ändå kvarstår behöver det bli tydligt vilken del i planbeskrivningen som avses och bestämmelsen måste synkas med planbeskrivningen.

m₂-bestämmelse

Det är otydligt om bestämmelsen enbart syftar till angivet område, eller om den går över egenskaps- och användningsgränser. Varken bestämmelsen eller planbeskrivningen visar hur den ska följas upp eller av vem. Bestämmelsen bör kompletteras med något i stil med att marklov för sprängning eller spräckning måste efterföljas av förstärkningsåtgärder för att hindra blocknedfall och ras.

m₃-bestämmelse

Bygglov- och tillsynsnämnden bedömer att bestämmelsen inte säkerställer förstärkningsåtgärd där det är en förutsättning för områdets totalstabilitet, eftersom det varken framgår vem som ansvarar för att vidta åtgärderna, vem som ska kontrollera att de vidtas eller i vilket skede de ska vidtas.

Bygglov- och tillsynsnämnden menar att bestämmelsen behöver följas av något villkor där en myndighet får i uppdrag att kontrollera att förstärkningsåtgärder har vidtagits och att de uppfyller kraven. Det skulle i detta fall kunna vara att startbesked för byggnation av husen inte får ges förrän förstärkningsåtgärderna har utförts och godkänts, samt att det finns dokumenterat att området därmed uppfyller kraven för säkert byggande. Nämnden påpekar att bestämmelsen inte uppfyller de krav enligt 4 kap. 12 § och 14 § punkt 4–5 som plankartan hänvisar till, i och med att skydds- och säkerhetsåtgärder inte har vidtagits och att det saknas villkor om att lov och startbesked endast får ges om sådana åtgärder har vidtagits.

Plankartans orienteringsfigur har missvisande markering över var förstärkningsåtgärder behöver vidtas. Planbeskrivningen säger att förstärkningsåtgärder krävs i kvarter B, men plankartan reglerar inte det. I plankartan finns bestämmelsen markerad på var sin sida om kvarteret, men själva kvarteret omfattas inte av bestämmelsen.

I planbeskrivningen är informationen om förstärkningsåtgärder spridd i hela dokumentet. Förvaltningen förordar att informationen samlas i ett avsnitt och att plankartans grundkarta, planbestämmelser och illustrationer synkas med planbeskrivningen. Att ha en missvisande illustration kan leda till att behovet av förstärkningsåtgärder inte uppmärksammas.

Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkten angående namn i planhandlingen.

Användningsgränsen för T1 justeras i plankartan.



Angående synpunkten på bestämmelse e1 kompletteras planbeskrivningen med ett förtydligande av vilka delar som avses. Förvaltningen noterar synpunkten kring reglering av bruttoareabestämmelser.

Förvaltningen noterar synpunkten kring bestämmelse om stödmurar.

Plankartans f-bestämmelse justeras enligt yttrandet.

Förvaltningen noterar synpunkten kring m1-bestämmelse. Bestämmelsen är ett förtydligande föranlett av tidigare synpunkter från Länsstyrelsen om att förtydliga vilka tekniska lösningar som krävs där bullerförordningen inte klaras för 13 lägenheter, då det inte går att få till en tyst sida utan tekniska lösningar.

Plankartan förtydligas vad gäller vilket området m2-bestämmelsen syftar till.

Angående bestämmelsen m3: Plankartan kompletteras med planbestämmelse om villkor om att startbesked för nybyggnation inom användningsområden B och C1 inte får ges förrän lösningen för geoteknisk förstärkningsåtgärd (m3) är redovisad enligt funktionen som beskrivs i planbeskrivningen.

Markeringen i orienteringsfiguren visar i vilken del principsektionen är tagen. Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller kvarter B: Utmed kvarter B tar byggnaden ut höjdskillnaden och bidrar därmed till att totalstabiliteten klaras.

Plankartan reglerar geoteknisk förstärkningsåtgärd mot stabilitetsbrott i kvarter B, genom den generella bestämmelsen om villkor för startbesked.

Förvaltningen noterar synpunkten om att information om förstärkningsåtgärd är spridd i dokumentet.

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution vill upplysa om att avståndet om 5 meter från markkabel och byggnad gäller 24 kV markkabeln. Vattenfall Eldistribution AB har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Ingen byggnad föreslås hamna inom 5 meter från 24 kV markkabeln. Befintliga ledningar ligger inom föreslagen lokalgata. Där kommer dock delvis byggnader placeras inom 5 meter på vissa platser. Avstämning med Vattenfall har skett angående behov av u-område för befintlig 24 kV-ledning. Vattenfall uppgav då att det krävs 2 meters utrymme på båda sidor av kabeln, vilket säkrats i plankartan.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen noterar och tycker att det är bra att den naturinventering som visar att natur med höga värden klass 2 och 3 kommer att försvinna i och med detaljplanen, har utförts.

Naturskyddsföreningen noterar också att en del värdefull natur försvunnit i områden i direkt anslutning till planområdet.



Naturskyddsföreningen lyfter även fram att det är av största vikt att de kompensationsåtgärder som föreslås i naturinventeringen utförs vid exploatering av området:

1. Bevara områden av högsta och högt naturvärde klass 2. För att gynna biologisk mångfald i området bör delområden som har högt naturvärde objekt 74 undantas från eventuell exploatering. En skyddszon bör helst lämnas runt.
2. Områden med påtagligt värde, klass 3, bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Eventuell exploatering inom dessa områden bör, om exploatering genomförs, göras med stor försiktighet. Värdefulla träd och strukturer bör pekas ut och sparas. Det krävs också att det säkerställs att det finns en blandning av gamla och unga träd inom området om värden inte ska gå förlorade.
3. Bevara alla särskilt värdefulla träd, trädklass 2. Avverkning av gamla träd, från 150 år och äldre, kan ses som en irreparabel skada på den biologiska mångfalden eftersom det tar lång tid att uppnå de värden dessa träd har idag.
4. Visa hänsyn i områden med rödlistade arter och naturvårdsarter med mycket högt indikatorvärde. Förekomster av rödlistade arter och arter med högsta indikatorvärde bör i möjligaste mån skyddas från exploatering och hänsyn bör tas till förekomsterna vid skötsel av området.
5. Skapa ny död ved i vissa områden då det finns brist på barrlågor och nya lågor. Dessa kan tillskapas genom att plockhugga tallar och granar och placera ut dem på marken i lämpliga områden. Alternativt kan träd som avverkas i samband med exploatering tillföras omgivande områden.

Naturskyddsföreningen ser också gärna att de kompensierande ekosystemtjänsterna som planbeskrivningen beskriver utförs.

Kommentar:

De kompensationsåtgärder som beskrivs i planbeskrivningen säkras genom avtal med exploitören eller i plankartan.

Bebyggelsen har anpassats för att minimera inverkan på område 74 som har klass 2 – högt värde. Inom område 74 finns blandbarrskog med död ved och olika typer av tickor. Den döda veden och tickorna kan där det är möjligt omhändertas, bevaras och flyttas till annan lämplig plats i området eller i naturreservat inom kommunen. Dialog med naturvårdsenheten i kommunen om placering av död ved kommer att föras. För att gynna den biologiska mångfalden föreslås även kompensationsåtgärder såsom att anlägga äng och gröna tak, sätta upp fågel- och insektsholkar samt plantera träd och buskar längs kvartersgator och på innergårdar.



Större delen av område 45 som har klassats som påtagligt värde, klass 3, kommer att bevaras. Placering och utformning av bebyggelsen har anpassats i möjligaste mån för att minimera påverkan på miljön.

Bebyggelsen har justerats och anpassats för att minimera att särskilt värdefulla träd ska bevaras och inte tas ned. En planbestämmelse om skyddande av träd finns, i syfte att bevara de träd som anses vara skyddsvärda och ha ett biologiskt värde. Det krävs därmed marklov för trädfällning med en stamdiameter om minst 15 cm i diameter och en höjd om minst 130 cm. De träd som tas ned föreslås även att läggas ut som död ved.

Inom område 44 och 45 förekommer endast ett fåtal arter av biotopvärde. Blåsippa som är en skyddad art samt den rödlistade arten kandelabersvamp har båda påträffats i område 45. Blåsippan är vanligt förekommande i både kommunen och länet och detaljplanen påverkar inte möjligheten att upprätthålla artens bevarandestatus lokalt. För kandelabersvamp som tillhör den lägsta rödlistade kategorin, NT, nära hotad, föreslås en flytt av eventuella fynd av dessa som kompensationsåtgärd i samråd med naturvårdsenheten i kommunen. Länsstyrelsen har med stöd av 15 §artskyddsförordningen (2007:845) gett Huddinge kommun dispens för flytt av de exemplar av storfryle som växer inom fastigheten Grantorp 2:32 och bedömer att flytten varken kommer att försvåra upprätthållandet av artens bevarandestatus i området eller på nationell nivå.

En av de övriga kompensationsåtgärder som föreslås är att omhänderta de träd som tas ned till följd av exploateringen och läggas ut som död ved, antingen inom planområdet alternativt inom något av kommunens naturreservat. Dialog om plats för var detta är lämpligt förs med naturvårdsenheten i kommunen.

Skanova

Skanova framför att de har markförlagda teleanläggningar i området och att de önskar att så långt som möjligt behålla befintliga anläggningar i nuvarande läge. Om Skanova tvingas vidta åtgärder för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den som initierar åtgärder även bekostar den.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Följande remissinstanser har ingen erinran:
Trafikförvaltningen, Region Stockholm



Swedavia

SRV Återvinning AB

Socialnämnden, Huddinge

Södertörns Fjärrvärme AB

Klimat- och stadsmiljönämnden, Huddinge

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Inga yttranden från sakägare har inkommit.

Ida Larsson, Planarkitekt