



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

Handläggare
Ida Larsson
Ida.Larsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl. inom Flemingsberg – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl antas enligt förvaltningens tjänsteutlåtande daterad den 13 september 2023 med tillhörande antagandehandlingar, bilaga 1, 2, 3, 4 och 5.
2. Detaljplan för Grantorp 2:32 m. fl antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

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

Planområdet består av ett sammanhängande område mellan Alfred Nobels Allé och den nya trafikplats Högskolan, samt en fristående del bestående av rulltrappshuset i Flemingsberg. Planområdet är idag till största delen obebyggt, kuperat och bevuxet med träd.

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse som utvecklar campus Flemingsberg. Detaljplaneförslaget ger byggrätter för cirka 800 student- och forskarbostäder samt utbyggnaden av befintligt rulltrappshus.

Avvägningar i detaljplanen handlar främst om att möjliggöra för bostadsbebyggelse och samtidigt säkerställa en god hantering av naturvärden, dagvatten och höjdskillnader inom området.

Plansamråd har genomförts 19 maj–30 juni 2020. Granskning har genomförts 9 november – 13 december 2021. 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 genomförts 24 maj- 13 juni 2022.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

Förvaltningens övervägande och förslag

Förvaltningens bedömning är att projektet är en del i ambitionen att utveckla Flemingsberg och campus Flemingsberg. Förslaget överensstämmer med gällande Översiktsplan 2030 och med Översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige den 24 april 2023 men som ännu inte vunnit laga kraft, samt RUF5 2050.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning därför inte är nödvändig.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund



Bild på planområdet, markerat i blått

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

Planen syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse som utvecklar campus Flemingsberg. Det råder brist på student- och forskarbostäder i Stockholmsregionen, därför föreslås att campus Flemingsberg kompletteras med ytterligare student- och forskarbostäder söder om fastigheten Embryot 3.

I och med denna plan möjliggörs cirka 800 nya student- och forskarbostäder, lokaler för handel och service samt en utbyggnad av rulltrappshuset i Flemingsberg med två hissar.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

Planprocessen

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



Samråd

Efter avstämning i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 2020-03-24 skickades detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl ut på samråd. Samråd har skett under tiden 19 maj–30 juni 2020. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse som biläggs denna tjänsteskrivelse (bilaga 5).

Granskning

Efter avstämning i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 2021-10-12 skickades detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl ut på granskning. Granskning har skett under tiden 9 november–13 december 2021. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i ett granskningsutlåtande som biläggs denna tjänsteskrivelse (bilaga 4).

Förnyad granskning

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 §.

Efter avstämning i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutades 2022-05-24 att detaljplan för Grantorp 2:32 m. fl skulle sändas ut på förnyad granskning. Förnyad granskning har skett under tiden 24 maj – 13 juni 2022. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i ett granskningsutlåtande som biläggs denna tjänsteskrivelse (bilaga 3).



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

Förändringar av planförslaget

- Under den förnyade granskningstiden inkom 12 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 handlat om buller, lantmäteri frågor, naturskydd och samordning med projektet Trafikplats Högskolan. Synpunkterna har till största del hanterats genom bemötande i granskningsutlåtandet. 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.

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.
- 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.

Planområdet

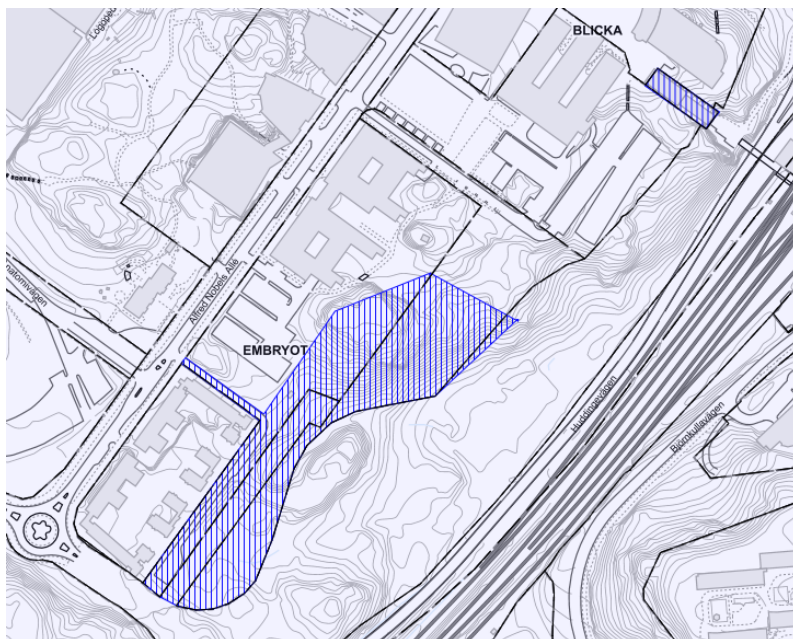
Planområdet omfattar ett sammanhängande område mellan Alfred Nobels Allé och den nya Trafikplats Högskolan, samt rulltrappshuset i Flemingsberg. Området omfattar cirka 1,8 hektar och berör delar av Grantorp 2:32, delar av Grantorp 5:4, delar av Blicka 4, Blicka 5 och delar av Embryot 1.

Planområdet består delvis av ett kuperat grönområde med upp till 26 meters höjdskillnad inom planområdet. Höjdskillnaderna gör att området är relativt otillgängligt. Området sluttar ned mot Huddingevägen och dalgången. Norrut gränsar området mot student- och forskarbostäderna på Embryot 3 samt en grusad parkeringsyta på Embryot 1. Platsen har tydliga karaktärsdrag med sin skogbeklädda höjd men upplevs som otillgänglig för allmänheten på grund av den branta terrängen. Den andra delen av planområdet utgörs av det så kallade rulltrappshuset, som är en viktig koppling mellan Flemingsbergs pendeltågsstation och Flemingsbergs högskola samt sjukhuset.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313



Planområdets ungefärliga utbredning

Gällande detaljplaner i området

Stiftelsen Clara äger Grantorp 2:32 och Blicka 4, Akademiska hus äger Embryot 1 medan Huddinge kommun äger Grantorp 5:4 och Blicka 5.

Fastigheten Grantorp 2:32 är ej planlagd. För del av Grantorp 5:4 gäller detaljplan 0126K-14042 som pekar ut aktuellt område för lokalgata. Del av Embryot 1, 0126K-13189, är planlagt för högskoleverksamhet och forskning. Blicka 5 är planlagt för allmänt ändamål, trapphus med snedhiss och rulltrappor, medan aktuell del av Blicka 4 är planlagt för högskoleverksamhet.

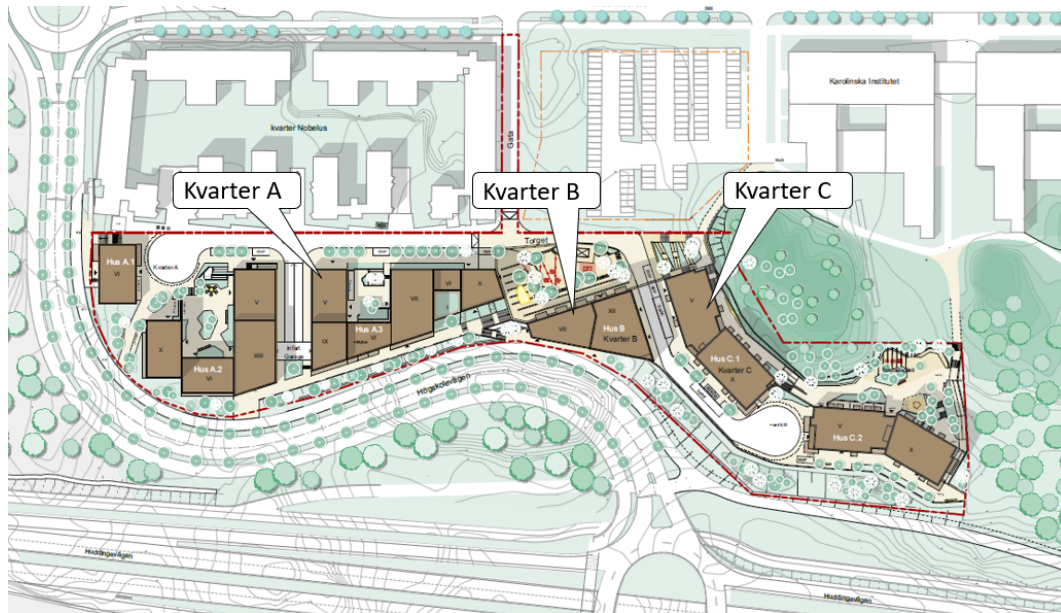
Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse uppdelat på tre kvarter. Förslaget innehåller cirka 800 nya student- och forskarbostäder. Byggnaderna är mellan 5-10 våningar höga och en byggnad är 13 våningar, inklusive sutterängplan. Området ligger inom 600 meter från Flemingsbergs station och därför bedöms möjligheterna för ett hållbart resande som goda. Genom att skapa en funktionsblandad bebyggelse med närhet till rekreation ges goda förutsättningar för ett minskat resande och en hållbar livsstil. På grund av gångtrafikens ökade flöden från pendeltågsstationen behöver befintligt rulltrappshus i Flemingsberg utvecklas med ytterligare hissar. Detaljplanen säkrar upp denna utveckling genom att utöka befintlig byggrätt så att två hissar kan inrymmas.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313



Situationsplan med kvarter A, B och C utpekade. Illustration: Tovatt Architects & Planners.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram, där planens syfte, att skapa attraktiva student- och forskarbostäder lyfts fram. Det fastslås att området skall ha en inbjudande stadsfront, vara öppen och integrerande samt arbeta med områdets dynamiska topografi. Vidare har varje bostadskvarter ett eget avsnitt i gestaltningsprogrammet för att säkra en variation mellan kvarteren.



Flygvy över planområdet och dess stadsfront, sett från öster. Illustration: Tovatt Architects & Planners.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313



Kvarter A, och B, vy från öster och angöringsväg invid kvarter C. Den planerade Högskolevägen skymtas nedanför bebyggelsen till vänster i bild. Illustration: Tovatt Architects & Planners



Illustration över torgytan. Illustration: Tovatt Architects & Planners.

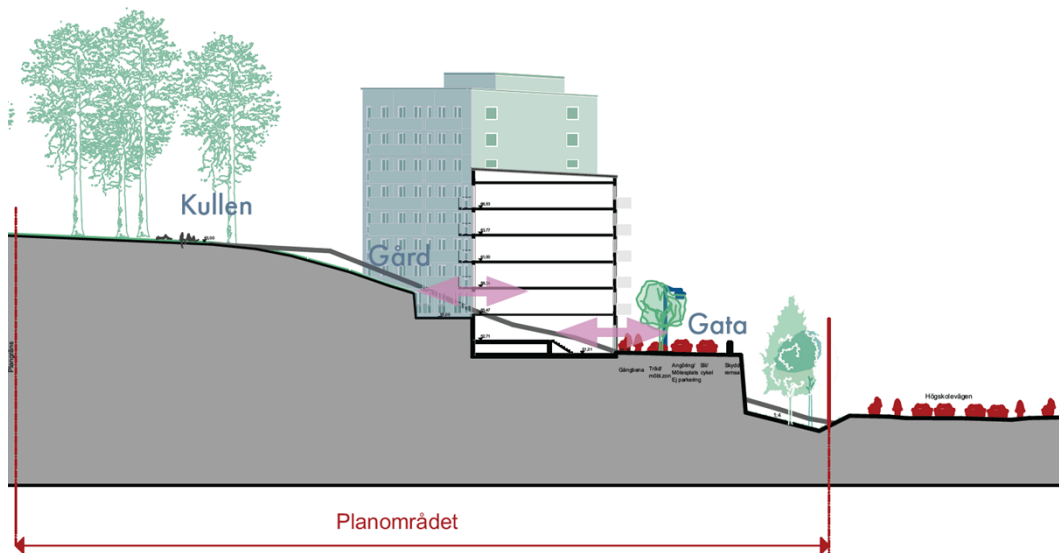


Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313



Bostadsgård mot kullen inom kvarter C, vy från nordöst. Illustration: Tovatt Architects & Planners.



Sektion genom kvarter C som visar mötet mellan den befintliga kullen, gården och bebyggelsen. Illustration: Tovatt Architects & Planners.

Antalet bostäder

Det uppskattade antalet bostäder som ryms inom projektet är cirka 800. Det innebär en ökning med cirka 150 bostäder sedan senaste granskningen.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

Anledningen är att exploatören har justerat lägenhetssammansättningen så att det blir en större andel smålägenheter, 1:or och 2:or, än tidigare. Därmed ryms ett ökat antal lägenheter. Projektet består av student- och forskarlägenheter, målgrupper vars efterfrågan på lägenheter i Flemingsberg väntas öka framöver, i takt med att Campus expanderar. Exploatören äger även det intilliggande bostadskvarteret med studentlägenheter, inom Embryot3, där man ser störst efterfrågan på just lägenheter om 1 RoK.

| Antal RoK | Antal | Andel |
|-----------|-------|-------|
| 1 | 442 | 56% |
| 2 | 275 | 35% |
| 3 | 69 | 9% |
| 4 | 9 | 1% |
| | 795 | |

Lägenhetsfördelning inom projektet

Parkering

Då planområdet har ett bra kollektivtrafiknära läge i kollektivtrafikzon A, cirka 300–600 meter söder om Flemingsbergs pendeltågsstation, samt att lägenheterna som planeras är små, bedöms bilinnehavet att bli lågt. Exploatören kommer även att arbeta med mobilitetsåtgärder för att kunna tillämpa flexibla parkeringstal.

För forskarbostäder och verksamhetslokaler tillämpas parkeringsprogrammets krav.

I Huddinge kommuns parkeringsprogram anpassas parkeringsbehovet beroende på storleken av bostaden, men studentbostäder har enbart ett generellt parkeringstal på 0,07 bilplatser/studentbostad.

I och med att det har blivit vanligare med kollektivboenden bland studenter byggs det större lägenheter som studentbostäder, detta projekt inkluderar cirka 70 studentlägenheter med 3 RoK. Parkeringstalet för studentbostäder föreslås därför anpassas till 0,07 parkeringsplatser/sovrums. Detta överensstämmer med beläggningsgraden för studentbostäder i övriga Flemingsberg, exempelvis i kvarteret Embryot och studentbostäder vid Hälsovägen.

En årlig uppföljning av bilinnehavet bland de boende i fastigheten föreslås för att kunna följa upp efterfrågan på parkering. Dessa skall inrapporteras till kommunen under minst fem år efter att samtliga lägenheter är inflyttade.

Cykelparkeringen för forskare och verksamheter ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Cykelparkeringen för studentbostäder ska regleras efter lägenhetsstorlek och antal sovrums.

Genom mobility management-åtgärder kan reduktion av parkeringstalet för bil och cykel medges. Vid tillämpning av flexibla parkeringstal ska andelen parkeringsplatser för funktionsnedsatta beräknas och undantas innan reduktion görs.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

Reducering av parkeringstalet för bil kan medges med 22% och reduktion av parkeringstalet för cykel kan medges med 30% genom mobilitetsåtgärder.

Nedan listade planerade mobilitetsåtgärder har exploatören, genom exploateringsavtalet, tagit på sig att genomföra för att reduktion av parkeringstalet för bil ska medges:

- Bilpool
- Cykelservice
- Leveransskåp
- Laddningsplatser för bil
- Kontinuerlig marknadsföring av de olika mobilitetsåtgärderna som erbjuds och årlig uppföljning av bilinnehavet under fem års tid

Nedan listade mobilitetsåtgärder har exploatören tagit på sig att genomföra för att medges reduktion av parkeringstalet för cykel:

- Cykelpool, cirka 40 platser
- Förbättrad cykelinfrastruktur

Planerade åtgärder ska redovisas till kommunens mark-och exploateringssektion i samband med ansökan om bygglov. Reduktion av parkeringstalet för bil och cykel medges först efter dialog med kommunen. Planerade åtgärder kan ändras till andra åtgärder som bedöms uppfylla samma funktion och syfte.

Miljö och natur

Planområdet kommer till stora delar förändras i och med detaljplanens genomförande. Inom planområdet har man gjort fynd av Blåsippa, Kandelabersvamp samt ovaliderade observationer av Storfryle enligt artportalen. Utöver dessa arter finns det ett validerat fynd av Hasselsnok strax utanför planområdet samt, Grön sköldmossa, Kungsfågel, Gråtrut, mindre vattensalamander och vanlig groda.

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att upprätthålla gynnsam bevarandestatus för blåsippa lokalt, vilket innebär att förbud mot artförordningen inte inträder. Kandelabersvampen föreslås flyttas till plats med liknande förutsättningar, anvisad av Huddinge kommun. Ingen dispens krävs för flytt eftersom kandelabersvamp inte är skyddsklassad.

Storfryle är rödlistad, bedöms som sårbar och observerades 2013 på höjden i anslutning till planområdet. För att inte riskera att påverka artens bevarandestatus lokalt har en inventering av storfryle gjorts, som visade att det växer två plantor av arten storfryle inom planområdet. Länsstyrelsen har med stöd av 15 § artskyddsförordningen (2007:845) gett Huddinge kommun dispens för flytt av de exemplar av storfryle som växer inom på fastigheten Grantorp 2:32. Länsstyrelsen bedömer att flytten av exemplaren av storfryle varken kommer att försvåra upprätthållandet av artens bevarandestatus i området eller på nationell nivå. Som villkor för dispensen gäller att till ansökan bifogad skötselplan ska efterlevas. Detta följs upp i avtal mellan kommunen och exploatör.

Grön sköldmossa, mindre vattensalamander och vanlig groda har observerats utanför planområdet och detaljplanens genomförande bedöms inte påverka dessa



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

arters levnadsmiljöer. Kungsfågeln har lätt att sprida sig till närliggande områden där det finns lämpliga livsmiljöer, vilket gör den lokala populationen mindre känslig för habitatförlusten. Det aktuella planområdet bedöms inte ha någon betydelse för Gråtrutens fortlevnad.

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. Naturmarken inom planområdet och dess närhet utgörs nästan helt av tätare skog, en miljö som inte kan bedömas som lämplig livsmiljö för arten.

Den regionala ekosystemtjänstförsörjningen bedöms som oförändrad för samtliga ekosystemtjänster utom biologisk mångfald där ekosystemtjänsten bedöms påverkas negativt eftersom arter i artskyddsförordningen och biotoper kopplade till dessa påverkas av planerad exploatering.

Den sammanlagda påverkan bedöms därför som negativ påverkan för biologisk mångfald. För att minimera den negativa påverkan bör bevarande av skyddsvärda träd vara ett huvudmål eftersom gamla träd utgör nyckelkvaliteter för såväl biologisk mångfald som för pollinering samt rekreation och hälsa. I plankartan pekas ett antal skyddsvärda träd ut som också har fått skyddande planbestämmelser.

Ytterligare åtgärder föreslås i området, exempelvis bevarande av döda träd, plantering av nya träd och att tillskapa öppna dagvattenlösningar.

Sammantaget är bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte strider mot artskyddsförordningen.

Geoteknik och föroreningar

Markföroreningar

I samband med den marktekniska undersökningen gjordes en okulär besiktning gällande sulfidberg. Inga större mängder av berg innehållandes höga halter av sulfid/svavel kunde upptäckas.

I planområdet har det genomförts markprovtagning. Förhöjda halter av metaller förekommer punktvis i området i naturliga jordlager och i tillförda fyllnadsmassor. Hälsorisker, främst till följd av intag av jord, kan förekomma avseende påträffade halter. I samband med exploateringen kommer markarbeten att utföras med urschaktning och omhändertagande av yttlig jord, vilket innebär att de utpekade föroreningarna kommer omhändertas vid en godkänd mottagningsanläggning.

Geologiska förutsättningar

Generellt kommer marken i området att höjas från några decimeter till som mest cirka 10 meter i den norra delen av området.

Totalstabilitet

Stabilitetssituationen inom planområdet bedöms som tillfredställande, med låg risk för skred, ras och markbrott vid normala uppfyllnader och belastningar.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

Beaktat den bebyggelse som planeras krävs dock stabilitetshöjande åtgärder inom några utpekade områden.

För att göra lokalgatan och angöringsytan söder om kvarter C lämplig för bebyggelsen behöver den stora nivåskillnaden mellan den planerade lokalgatan och anslutande mark vid trafikplats Högsolan tas upp med en permanent stödkonstruktion utmed en cirka 130 meter lång sträcka. Stödkonstruktionen går från cirka 1-2 meters höjd i väster till mellan 5-8 meter i den östra delen. Konstruktionen utformas exempelvis som en gabionmur som ger en sammanhängande inramning till området och knyter an till platsens inslag av berg. Stödkonstruktionen kommer efter färdigställande att ersätta den nuvarande slänten och ska utformas så att totalstabiliteten för lokalgatan och angöringsytan till kvarter C blir tillfredsställd.

Förstärkningsåtgärden säkerställs i plankartan med en planbestämmelse om att *geoteknisk förstärkningsåtgärd mot stabilitetsbrott skall utföras* utmed den sträcka där behov av åtgärd finns.

Inom den norra delen av planområdet förekommer berg med dålig kvalitet. För att säkerställa vilket typ av grundläggning som berget är lämplig för krävs, efter utförd bergschakt, att man gör en ny inspektion. Norr om kvarter C förekommer också ett område med sprickigt berg där bergtekniska åtgärder (systembult och skyddsnet) krävs efter sprängning för att göra marken lämplig för planerad bebyggelse. Dessa åtgärder säkerställs med planbestämmelse om att *berg ska förstärkas för att förhindra blocknedfall och ras*.

Grundvatten och erosion

I samband med schakt- och fyllningsarbeten kommer temporära grundvattensänkningar att krävas för ett antal schakt- och grundläggningsarbeten.

Schakt under grundvattenytan är i grunden tillståndspliktig verksamhet enligt kap. 11 miljöbalken (MB), förutsatt att verksamheten föranleder hantering av och därmed påverkan på grundvattnet, t.ex. i form av länshållning. Dock krävs inget tillstånd om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Slutligen är det upp till verksamhetsutövaren att utreda och ta ställning till om tillstånd ska sökas för arbetena. Risken för skadlig omgivningspåverkan till följd av erforderliga temporära länshållningar bedöms i detta område som mycket låg. Inom planområdet finns heller ingen lera, som ur sättningsynpunkt, skulle påverkas negativt vid en temporär grundvattensänkning.

Buller

Detaljplaneområdet utsätts för buller från väg- och spårtrafik samt från ett fåtal helikoptrar. Inom ramen för detaljplanen har en bullerutredning tagits fram. Efter synpunkter från Trafikverket har en separat prognos använts för känslighetsanalysen för beräkningar av två ytterligare spår som planeras inom ramen för utbyggnad av Västra stambanan. De nya trafikprognoserna för spårtrafik har inte påverkat resultatet avsevärt då det är de statliga vägarna som dominerar den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet. Maximala ljudnivåer från



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

spår är upp mot 78 dBA vid närmaste fasad. Då det är små lägenheter utan krav på maximal ljudnivå och genomgående lägenheter som har hälften av bostadsrummen mot en bullerdämpad sida där 70 dBA maximal ljudnivå innehålls så innehålls riktvärde för buller.

Genom att arbeta med genomgående planlösningar, fördelning av enkelsidiga små lägenheter och teknisk lösning för 12 lägenheter så uppnås riktvärden om ekvivalent ljudnivå 65 dBA vid bullerutsatt sida respektive 55 dBA vid ljuddämpad sida för samtliga fasader.

Riktvärdet för uteplats ekvivalent ljudnivå 50 dBA samt maximal ljudnivå 70 dBA kan uppnås på bostadsgårdar.

En helikopterkorridor till Karolinska sjukhuset passerar över delar av planområdet. Helikopterpassager ställer högre krav på fönsterdimensionering, än de krav som gäller för buller från väg och tåg, därför bör fönster dimensioneras för att dämpa ljud.

Dagvatten och skyfall

Planområdet avvattnas mot ett dike längs Huddingevägen och vidare mot recipienten Orlången via en dagvattentunnel. För planerad exploatering föreslås fördröjningsåtgärder så att framtida flöde inte ska öka jämfört med befintlig situation. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås i form av trädrader i skelettjordar för främst dagvatten från planerad lokalgata samt i växtbäddar för dagvatten från tak- och gårdsytor.

Orlången omfattas av MKN (miljökvalitetsnormer). Exploateringen får inte innebära att recipientens status försämras eller försvårar att MKN kan uppnås. Eftersom recipientens Orlångens ekologiska status är klassad som *dålig* och dess kemiska status klassas som *uppnår ej god* innebär detta att föroreningsbelastningen från planområdet inte får öka efter exploateringen.

Efter exploatering av området kommer föroreningsinnehållet i dagvattnet att förändras. Föroreningsbelastningen från dagvattnet har beräknats för befintlig situation, framtida situation före rening samt framtida situation efter rening. Gällande föroreningsmängderna beräknas en marginell ökning av kväve efter en exploatering trots dagvattenåtgärder. Området består i befintlig situation till största del av skogsmark och efter exploatering planeras en stor del att hårdgöras. Trots reningsåtgärder i flera steg är det mycket svårt att åstadkomma lägre mängder föroreningar gentemot dagens situation.

Orlångens dåliga ekologiska status beror främst på halten totalfosfor. Den marginella ökningen av kväve som detaljplanen bedöms innebära (0,3 kg/år) bedöms inte påverka målet med att uppnå MKN för Orlången, i övrigt förbättras halterna för alla andra ämnen. I beräkningarna antas att dagvatten inte infiltreras genom fyllnadsmassorna. Om infiltration tillåts från dagvattenanläggningarna minskar dagvattenflödet ytterligare och mängden föroreningar från området, vilket innebär en förbättring för alla ämnen.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

Enligt befintlig lågpunktskartering från länsstyrelsen samt tidigare skyfallsanalys genomförd av Norconsult förekommer ingen risk för översvämning inom planområdet. Vidare möjliggör planförslaget ytliga avrinningsvägar och risken för stående vatten med skador på byggnader bedöms som låg. Skyfallskarteringen visar på risk för stående vatten söder om området, längs Huddingevägen. Den planerade exploateringen inom planområdet bedöms dock inte påverka denna situation negativt.

Risk

Det aktuella planförslaget innebär acceptabla avstånd från trafikled med farligt gods till bebyggelse. Vidare förväntas det inte transporteras betydande mängder farligt gods på de planerade på- och avfarterna från Huddingevägen samt den lokala/kommunala gatan närmast planområdet.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalysen har tagits fram för projektet, där tre viktiga aspekter identifierats när det kommer till utformning av ytor för barn. Dessa är att barn uppskattar och mår bra av miljöer som är varierade, komplicerade och som tillåter och stimulerar nyfikenhet. Det är därför viktigt att bevara, tillvarata och tillgängliggöra de naturliga miljöer och den topografi som finns i området idag. Att bevara de befintliga kullarna bidrar till att spännande och varierande miljöer kan skapas för barnen. Vidare är det också viktigt att bevara större träd och andra naturliga element som skapar större områden med skugga.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år.

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark förutom en remsa för genomfartstrafik och lokalgata utmed genomfartförbud, på grund av plantekniska skäl.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltnings bedömning är att projektet bidrar till ambitionen att utveckla Flemingsberg och campus Flemingsberg.

Planområdet har svårt att klara tillgänglighetskraven, då befintlig väg till och från området inte är tillgänglig i dagsläget och svårligen kan byggas om på grund av befintliga byggnader. I övrigt klarar den tillkommande bebyggelsen och angöringen tillgänglighetskraven.

Avväganden avseende hållbarhet

Ur ett klimatperspektiv bedöms planen i stora drag vara av positiv karaktär då många bostäder förläggs nära kollektivtrafik vilket ger möjlighet till hållbara resor. Vidare bedöms inslaget av träd i föreslagen bebyggelse vara positivt ur klimatsynpunkt. Ytterligare åtgärdsförslag som är positiva ur hållbarhetsperspektivet föreslås i området, exempelvis bevarandet av döda träd, plantering av nya träd och att tillskapa öppna dagvattenlösningar.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv bedöms planförslaget ge stora möjligheter att bidra till att en plats som idag upplevs som otrygg förstärks och utvecklas och genom det upplevs mer trygg och tillgänglig.

Detaljplanens genomförande innebär att fler personer kommer kunna bo centralt, utnyttja utbudet av service, kultur och aktiviteter som Flemingsbergs 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 andel större lägenheter som bidrar till att uppnå en social blandning i området och kan öka den sociala sammanhållningen.

Genom sin placering intill trafikplats Högsolan utgör den nya bebyggelsen en entré till Flemingsberg och bidrar till att binda ihop Flemingsberg. Platsen, med tillkommande bebyggelse och befintlig natur som bevaras, kommer att bli tillgänglig för fler.

Vidare bidrar tillkomsten av bostäder och lokaler till mer liv och rörelse i området vilket ökar den informella övervakningen och därmed tryggheten för alla åldersgrupper.

Avväganden utifrån barnkonventionen

En barnkonsekvensanalys har tagits fram som en del av planarbetet. På så vis har barnperspektivet och barns perspektiv tagits hänsyn till.

I dagsläget ligger planområdet isolerat och saknar målpunkter för barn och unga. Planen gör det möjligt att bevara, tillvarata och tillgängliggöra de naturliga miljöer och den topografi som finns i området idag. I barnkonsekvensanalysen lyfts att barn uppskattar och mår bra av miljöer som är varierade och som tillåter och stimulerar nyfikenhet. Att bevara delar av kullen som en vildare gårdsmiljö bidrar till att spännande och varierande miljöer kan skapas för barnen.

Avvägning om betydande miljöpåverkan

Den 1 januari 2018 ändrades miljöbalkens sjätte kapitel. Lagändringen innebar att en kommun som upprättar en plan ska göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska efter undersökningen avgöra om genomförandet av detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan i ett särskilt beslut. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Förvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbalkens sjätte kapitel samt med beaktande av miljöbedömningsförordningens andra paragraf. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Motivet till ställningstagandet grundas på att den negativa miljöpåverkan som planen medför bedöms kunna åtgärdas eller kompenseras, vägas upp av andra viktiga intressen och därmed minimera påverkan. Negativ miljöpåverkan bedöms framför allt uppstå för naturvärden, dagvatten och buller. Det goda kommunikationsläget vid Flemingsbergs station stämmer även väl överens med både RUF 2050 och Huddinge kommuns översiktsplan. Även om området är



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

bullerutsatt ligger området strategiskt till för kommunikationer vid Flemingsbergs station och en realisering av detaljplanen skulle möjliggöra att det tillskapas fler student- och forskarbostäder och stärker Flemingsbergs campus i regionen.

Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Länsstyrelsen framförde i samrådsskedet att betydande miljöpåverkan inte gick att utesluta med hänsyn till naturvärden i området. Kommunen har i granskningsskedet visat att genomförandet av detaljplanen inte strider mot artskyddsförordningen. Länsstyrelsen delar därmed även kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I de fall naturvärden påverkas negativt, innebär det till största del att de påverkas lokalt och inte påverkar arternas bevarandestatus i stort. Även ett flertal kompensationsåtgärder kommer vidtas och utformning av byggnader har gjorts utifrån att minimera påverkan på naturmiljön. En del värdefulla träd kommer att bevaras inom området och skyddas av planbestämmelser, medan andra planeras att bevaras och läggas ut som död ved på lämplig plats.

Länsstyrelsen har med stöd av 15 § artskyddsförordningen (2007:845) gett Huddinge kommun dispens för flytt av de exemplar av storfryle som växer inom på fastigheten Grantorp 2:32. Länsstyrelsen bedömer att flytten av exemplaren av storfryle varken kommer att försvåra upprätthållandet av artens bevarandestatus i området eller på nationell nivå. Som villkor för dispensen gäller att till ansökan bifogad skötselplan ska efterlevas.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Ett plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och exploatören till Grantorp 2:32 har tecknats för att reglera kostnaderna för att ta fram detaljplanen. Ett intentionsavtal har också tecknats mellan kommunen, exploatören och fastighetsägaren till Grantorp 2:32 inför att planarbetet startade med syfte att reglera de övergripande principerna för planläggningen av området.

I samband med att ny detaljplan antas för Grantorp 2:32 m.fl. ska också ett exploateringsavtal godkännas. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen, exploatör och fastighetsägarna till Grantorp 2:32 samt Embryot 1 som i detalj reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen gällande genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägarna till Grantorp 2:32 och Embryot 1 avser inte själva att genomföra den exploatering som följer av exploateringsavtalet. Avsikten är att det ska ske genom exploatörens försorg. Exploatören kommer att förvärva exploateringsområdet. Förvärvet sker genom köpeavtal avseende del av Grantorp 2:32 och Embryot 1 med respektive fastighetsägare. Exploatören ansvarar för anläggande och drift av bostäder samt angoringsgata inom kvartersmark samt för teknisk försörjning.

Utöver byggrätt för de nya student- och forskarbostäderna tillskapas genom detaljplanen en byggrätt för att bygga ut det befintliga rulltrappshuset vid Flemingsbergs station med två nya hissar. Stiftelsen Clara har lämnat in en planbeskedsansökan där rulltrappshusets befintliga funktioner och tillkommande



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2017/2667.313

hissar inkluderas i en framtida byggnad. Kommunen och Stiftelsen Clara ska gemensamt utreda detta alternativ innan beslut om investering i nya hissar tas. I det fall nya hissar ska byggas ut så som avses enligt detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl. ska det ske i enlighet med tidigare genomförandebeslut (KS 2018/200). Ärendet hanteras som ett separat investeringsprojekt (82055, Hiss Flemingsberg/Södertörns Högskola).

Planen innehåller ingen allmän plats och innebär därför inga ökade kostnader för drift.

Installationen och driften av hissarna hanteras i ett separat projekt.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta – antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning – antagandehandling
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande 2
- Bilaga 4. Granskningsutlåtande 1
- Bilaga 5. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

ByggVesta AB