



HUDDINGE  
KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DATUM  
2021-02-15

DIARIENR  
KS 2016/1289

SIDA  
1 (23)

HANDLÄGGARE  
Evelina Öberg  
Tel 08 535 365 92  
Evelina.Oberg@huddinge.se

# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för del av Generatoren 2 m.fl.

### Sammanfattning

Samråd genomfördes under perioden 3 januari till 25 januari 2017 genom att plankarta med bestämmelser och planbeskrivning sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Handlingarna har funnits tillgängliga i biblioteket i Flemingsberg, servicecenter i Huddinge centrum och på kommunens hemsida

### Förändring mellan samråd och granskning

Det är stora skillnader mellan granskningsförslaget och det planförslag som skickades på samråd. Skillnaderna mellan detaljplaneförslagen förklaras kort nedan.

Samrådsförslagets syfte var att möjliggöra byggnation för bostäder, vårdboende och centrumändamål i bottenplan i en kvartersstruktur. Planens syfte var även att reglera befintligt torg som angränsade i väster och söder om bostadskvarteret som allmän platsmark.

Efter samrådet så önskade fastighetsägarna att detaljplanen skulle få en ny inriktning. Efter diskussion med kommunen beslutades att pröva en flexibel detaljplan som skulle tillåta både kontor, centrumverksamhet, bostäder, vård, hotell och skola (gymnasium och högre utbildning). Detaljplanen syftar även fortsatt att reglera befintligt torg som allmän platsmark men granskningsförslaget innebär också en utökning av torgytan.

Flexibiliteten innebär att detaljplanen skall kunna anpassas för olika verksamheter och förändras över tid i takt med att stadsdelen utvecklas. Vilket ger detaljplanen en längre hållbarhet över tid och mer utrymmer för kreativitet. Flexibiliteten avser inte enbart en bred användning utan också en byggnadsutformning. Flexibla detaljplaner ställer höga krav på bygglovsprövningen

samt att det finns ett stort förtroende mellan exploatör och kommun. Vilket bedöms vara möjligt i denna detaljplan.

### ***Bakgrund***

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande till dessa.

### ***Hur har samrådet gått till?***

Samråd genomfördes under tiden 3 januari till 25 januari 2017. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i biblioteket i Flemingsberg, servicecenter i Huddinge centrum och på kommunens hemsida.

Planförslaget har redovisats vid ett offentligt informationsmöte som hölls i kommunhuset på Kommunalvägen 28 den 12 januari. Vid informationsmötet närvarande inga personer.

### ***Sammanfattning av inkomna yttranden och kommentarer***

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

## Inkomna yttranden från remissinstanser

### Remissinstanser

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

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Den aktuella recipienten för dagvatten, Orlången, har i dagsläget dålig status för kvalitetsfaktorn näringsämnen. Detta innebär att ingen försämring för den kvalitetsfaktorn får ske. Enligt dagvattenutredningen så kan ytterligare näringsämnen komma att tillföras recipienten vid ett genomförande av planen, trots planerade åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten.

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.

### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen vill informera om att EU-domstolen i en dom som meddelades den 1 juli 2015, mål C461/13, gällande hur miljökvalitetsnormerna enligt ramdirektivet för vatten ska tolkas och tillämpas i tillståndsärenden, funnit att medlemsstaterna är skyldiga att inte meddela tillstånd till verksamheter som

riskerar att orsaka en försämring av status eller när uppnående av god ekologisk ytvattenstatus äventyras. I domen tolkar EU-domstolen också begreppet försämring i ramdirektivet såsom en försämring till en lägre klass för en enskild kvalitetsfaktor, även om inte den sammanvägda statusen försämras. Vidare anser domstolen att för en kvalitetsfaktor som redan befinner sig i lägsta klass (Dålig) innebär varje försämring av denna en försämring av status.

Länsstyrelsen bedömer att avgörandet har bäring på planärenden och andra ärenden enligt Plan- och bygglagen. En slutsats av domen är att det ställs betydligt större krav på underlag i samband med planärenden och andra ärenden enligt Plan- och bygglagen, för att kunna bedöma om översikts- och detaljplaner samt bygglov kan medges utan att de riskerar att leda till en försämring av status eller äventyrar att beslutade miljökvalitetsnormer för vattenföremål kan följas.

Den utpekade recipienten är sjön Orlången, som har otillfredsställande ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och poly bromerade difenyletrar. God ekologisk status ska uppnås senast 2027 medan den goda kemiska statusen ska bevaras. Kvalitetsfaktorn näringsämnen har dålig status idag, vilket gör att ingen ytterligare försämring är tillåten. För övriga faktorer gäller att den stora risken för att den ekologiska miljökvalitetsnormen inte uppnås 2027 inte får bli större.

### **Dagvattenhanteringen**

Dagvattenutredningen (Bjerking 161219) innehåller en beskrivning av recipientens MKN, även då dessa behöver uppdateras mot nu gällande som finns i VISS. Vidare konstaterar utredningen att föroreningsmängderna i dagvatten kommer att öka väsentligt efter planområdets exploatering. Främst fosfor, kväve, koppar, zink, bly och nickel kommer att vara högre halter och mängder.

Utredningen återkopplar däremot inte till de förutsättningarna som råder i Orlången när en bedömning görs av reningsbehovet för planområdets dagvatten. Förslaget till att reducera dessa förhöjda halter är att använda gröna tak och ett rörsystem som främjar bevattning av innergårdens växter (Savaq system) och reducerar volymer avrinnande vatten såväl som minskar närsaltsbelastningen till ungefär en femtedel av vad det annars skulle vara. Länsstyrelsen anser att det är mycket bra att kommunen har styrt utformningen av taken med planbestämmelser och på så sätt säkerställer att gröna tak uppförs. Enligt dagvattenutredningen kommer dock planens genomförande fortfarande att leda till att en försämring av statusen på kvalitetsfaktorn näringsämnen.

Det finns inga uppgifter om reningseffekten av föreslagna Savaq systemet, men i planbeskrivningen nämns att effekten kan påverkas av längden lagda rör och andelen gröna växter på innegården. Kommunen bör förtydliga vilka effekter som kan vara realistiska för den planerade anläggningen. Möjligen ska ytterligare reningsinsatser tillämpas för att få ner utsläpp av näringsämnen.

I det fortsatta planarbetet behöver kommunen visa att ingen ökning av näringsämnen sker från planområdet för att säkerställa att ingen försämring av kvalitetsfaktorn näringsämnen orsakas för vattenförekomsten Orlången.

### **Hälsa och säkerhet**

Länsstyrelsen bedömer att planen är godtagbar ur risksynpunkt och uppfyller Länsstyrelsens rekommenderade avstånd mellan ny bebyggelse och järnväg.

När det gäller räddningstjänstens framkomlighet och möjligheten att utrymma från planerad bebyggelse, bör kommunen också beakta spårvägens framtida läge i närheten av planområdet.

Länsstyrelsen bedömer vidare att speciallösningar i form av 75 % inglasning av balkongerna för ett par av lägenheterna är godtagbart ur bullerhänseende.

### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Övriga synpunkter**

Enligt planbeskrivningen ska 3D-fastighetsbildning användas för att skapa bland annat parkering under markplanet. I på plankartan styrs också detta med planbestämmelser. Enligt planbestämmelserna utgör centrumverksamhet (C) och parkering (P) under torget, allmän platsmark. Länsstyrelsen anser att centrumverksamhet inte utgör allmän platsmark. I den mån som parkeringen under torget ska utgöras av allmän platsmark bör den planläggas som (P-PLATS) i enlighet med Boverkets allmänna råd.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande utan synpunkter på planförslaget från Försvarmakten.

### *Kommentar:*

#### Dagvattenhantering

*I dagvattenutredningen för granskningsförslaget bedöms föroreningsmängden minska för alla ämnen förutom för kadmium som beräknas öka med en hundratusendel (0,01 g/år). Utredningen bedömer dock att beräknad ökning*

*ligger inom osäkerhetsmarginalen för att säga att utsläppet indikerar att ligga på samma nivå som befintlig situation samt att ytterligare rening kan uppnås vid Orlångens våtmarksanläggning innan det når recipienten. Utredningen hänvisar även till att kadmium inte utgör den utslagsgivande faktorn för bedömning av recipientens status och drar slutsatsen att detaljplanen inte kommer påverka recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer.*

#### Hälsa och säkerhet

*Flemingsbergs station kommer i framtiden utvecklas till en effektiv och attraktiv bytespunkt för hållbart resande. Bytespunktens utformning innebär att Regulatorbron blir avstängd för genomfartstrafik för motorfordon. Inom Sverigeförhandlingen är Spårväg syd är beslutad att ha sin ändstation i Flemingsberg, dock med möjlighet till förlängning. Enligt planprogram för Flemingsbergsdalen sker förlängningen längs Regulatorvägen ner i Flemingsbergsdalen. Spårvägen planeras att gå i mitten av Regulatorbron med körbana, cykelbanor och gångbanor på ömse sidor. Dialog har förts med Stockholms läns Trafikförvaltning. Om spårvägen får egna körfält, vilket den planeras att få, och har en tryggad elförsörjning, bör det inte finnas en risk för föreslagen bebyggelse.*

#### Behovsbedömning

*Länsstyrelsens bedömning av kommunens behovsbedömning noteras.*

#### Övriga synpunkter

*I granskningsförslaget föreslås fortsatt 3D-fastighetsbildning på torget. Användningarna parkering, centrumändamål och tekniska anläggningar redovisas dock som kvartersmark.*

## **Lantmäterimyndigheten**

### **Plankartan**

- Fastighetsbeteckningar saknas i grundkartan
- Höjdangivelse saknas på höjdkurvor i grundkartan
- Vägnamn saknas i grundkartan
- Ska ordet "korsmark" stå på plankartan?
- Ska det vara en pil som säger att "g" gäller även områden som får byggas?
- Utgående planlinjer?

- Det står under egenskapsbestämmelser att balkonger får skjuta ut mot björnkullavägen. Det är inte meningen att de ska skjuta ut över allmän plats? För i så fall ligger det utanför planområdet.
- I gällande detaljplan finns utfartsförbud mot Regulatorbron och del av Björnkullavägen. Om det ska tas bort bör en bestämmelse finnas om detta detaljplanen. Annars fortsätter utfartsförbudet att gälla och då bör det finnas med även i den nya detaljplanen för tydlighetens skull.

### **Planbeskrivningen**

I stycket om fastighetsbildning beskrivs detaljerat hur fastighetsbildningen är tänkt att gå till. Om beskrivningen ska vara så detaljerad så måste den skrivas om så att den stämmer bättre överens om hur det förmodligen kommer att bli genomfört. Bifogat finns förslag till ny lydelse på texten.

#### *Kommentar:*

- *I den reviderade plankartan inkluderas fastighetsbeteckningar*
- *I den reviderade plankartan har höjdkurvorna höjdangivelser*
- *I den reviderade plankartan redovisas vägnamnen*
- *Plankartan inkluderar i granskningsskedet ingen korsmark*
- *Pilen och g:et finns ej längre kvar i planförslaget*
- *Plankartan reglerar att; Balkonger och utstickande byggnadsdelar mot/över gata får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv med en fri höjd om minst 4,5 meter ovan mark. Runt kvartersmarken finns också ett band av allmänplatsmark som innebär att balkongerna ligger inom planområdet.*
- *Den reviderade plankartan redovisar utfartsförbud.*

### **Förskolenämnden**

Förvaltningen anser att nya förskoleplatser måste tillskapas innan ytterligare exploatering av nya bostäder kan ske eftersom trycket på förskoleplatser redan i dagsläget är mycket stort inom området.

Förvaltningen anser vidare på grund av rådande platsbrist och det ökade servicebehov som pågående- och planerat bostadsbyggande genererar måste den planerade förskolan vid Småbrukets backe och planerad permanenta förskola i Visättra färdigställas innan ytterligare nya bostäder byggs.

#### *Kommentar:*

*Synpunkten noteras. Dialog kring granskningsförslaget har genomförts med representanter från Barn- och utbildningsförvaltningen. I nuläget finns inte behov att uppföra ny skola eller förskola inom detaljplanen och de skolor respektive förskolor som finns i området kommer kunna hantera eventuellt tillkommande barn.*

## Grundskolenämnden

Barn- och utbildningsförvaltningen har idag ett underskott på elevplatser i området, de närmast åren kommer underskottet öka i takt med bostadsbebyggelsen.

Trots planerna på en ny stadsdel finns ingen mark anvisad för skoländamål vilket innebär att det i nuläget inte finns möjlighet att påbörja uppförandet av de skolenheter som behövs för att kunna erbjuda skolpliktiga elever plats inom den kommunala grundskolan.

Inom den kommunala verksamheten finns idag ett underskott av elevplatser motsvarande 2 717 platser, med hjälp av fristående aktörer inom och utanför Huddinge kommun samt andra kommunala skolor är samtliga elever skolplacerade. Situationen i nuvarande organisation för 2019 beräknas till ett underskott på 4 337 elevplatser och för 2031 till 10 472 elevplatser. Varför behovet av nya skolplatser inom Huddinge kommun måste beskrivas som akut.

Sverige har ratificerat Barnkonventionen som slår fast att barnets bästa alltid skall komma i första rummet (artikel 3). Det betyder att vid stadsbyggande skall barn och unga ha tillgång till trygga, trivsamma och tillgängliga miljöer där de kan mötas och vara på egna villkor. Barnombudsmannen (2014) har uttalat att ”I överensstämmelse med skyldigheterna enligt artikel 31 bör den offentliga planeringen prioritera att skapa miljöer som främjar barnets välbefinnande. Skolan bör därför utrustas med lämpliga inom- och utomhusutrymmen för lek, idrott, spel och drama, både under skoldagen och i anslutning till den.”

Enligt Plan- och bygglagen är skola vilken inkluderar skolgård ett allmänt intresse enligt 2 kap. 7 §. Friytan måste vägas mot andra allmänna och enskilda intressen varvid det vid bygglovsprövningen preciseras i 8 kap. 9 § andra stycket om anordnande av tomt där det anges att friytan skall vara lämplig och tillräckligt stor. Paragrafens innebörd förtydligas av Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) men också genom vägledningen för planering,



utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö (rapport 2015:8).

Med hänsyn till ovanstående framhålls vikten av att anordna skol- och fritids-hemsplatser i en god miljö innan bostäder färdigställs.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras. Dialog kring granskningsförslaget har genomförts med representanter från Barn- och utbildningsförvaltningen. I nuläget finns inte behov att uppföra ny skola eller förskola inom detaljplanen och de skolor respektive förskolor som finns i området kommer kunna hantera eventuellt tillkommande barn.*

## **Gymnasienämnden**

Förvaltningen ser positivt på att en expansion av området utförs såvida kommunen kan tillhandahålla platser för barn och ungdomar i förskola, grundskola och gymnasieskola.

Då gymnasieverksamheten ses ur ett regionperspektiv är förutsättningarna annorlunda än för grundskoleavdelningen och förskoleavdelningen. Antalet 16-19 åringar kommer att öka i hela länet och Huddinge kommun kommer genom att tillförskaffa ca 1000 nya gymnasieplatser att ta sin del av ansvaret. Förvaltning ser att behovet av gymnasieplatser i Flemingsbergsområdet kommer att täckas såvida planerna på att starta gymnasieskola i Flemingsbergsområdet förverkligas.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras. Dialog kring granskningsförslaget har genomförts med representanter från Barn- och utbildningsförvaltningen. I nuläget finns inte behov att uppföra ny skola eller förskola inom detaljplanen och de skolor respektive förskolor som finns i området kommer kunna hantera eventuellt tillkommande barn. Granskningsförslaget tillåter bland annat användningen skola, men då enbart för gymnasium eller högre utbildning.*

## Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden har inga synpunkter på byggnationen som sådan. Däremot är tillgång till goda ytor för friluftsliv och rekreation viktigt i ett område som Flemingsberg som kommer förtätas och exploateras i hög grad. Detta är även väsentligt att Huddinge ur ett marknadsförings- och folkhälso-perspektiv klarar att erbjuda goda möjligheter till rekreation och friluftsliv inom rimliga avstånd från bostaden

### *Kommentar:*

*Synpunkter noteras. Granskningsförslaget föreslår nya platsbildningarna runt byggnaden, dessa gestaltas för att öka tillgången till rekreation och informell lek. På andra sidan Björnkullaleden ligger Tingsparken, som fungerar som en grön länk, men har få lekvärden i nuläget. Vidare ligger Flemingsbergsskogens naturreservat ca 800 meter från planområdet och Flemingsbergsparken ligger ca 500 meter från planområdet. Flemingsbergsparken håller på att rustas upp för att bli en ny stadsdelspark i Grantorp, Huddingevägen och järnvägen ligger dock som en barriär mellan planområdet och Flemingsbergsparken. Ambitioner finns om att i framtiden minska denna barriäreffekt genom nedsänkning av Huddingevägen och överdäckning av väg och järnväg. Tillgängligheten till bland annat Flemingsbergsparken kommer därmed förbättras.*

## Tillsynsnämnden

### **Förskola**

Förvaltningen anser inte att den eventuella hyresgästen ska vara en förskola eftersom förskolegården inte uppfyller boverkets rekommendationer angående förskolegårdar.

### **Dagvatten och vatten**

Orlången är en vattenförekomst och omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Miljökvalitetsnormerna innebär att sjön ska nå god vattenstatus till år 2021. För att uppnå detta behöver näringshalterna i sjön mer än halveras. Det innebär att dagvattenutsläpp inte får leda till att vattenkvaliteten i recipienten försämras.

Förvaltningen tar för givet att Huddinge dagvattenstrategi kommer att följas.

Vid ett 100-årsregn som antas ge höga flöden har sekundära avrinningsvägar utsetts, eftersom det befintliga dagvattensystem riskerar att bli fullt. De se-

kundära avrinningsvägar som har utsetts, leder vattnet ut från fastigheten och vidare ut på gatumarken.

Förvaltningen vill ha en redogörelse varför inte dagvattensystemet i gatumarken kommer bli fyllt om kan ta emot vatten från sekundära avrinningsvägar. Borde inte dagvattenhanteringen på fastigheten även dimensioneras för att klara ett 100-års regn.

Dagvattenanläggningar ska anmälas till tillsynsnämnden, via e-tjänst på kommunens hemsida. Det kommer ställas krav på att egenkontrollprogram finns upprättat med bland annat tydlig ansvarsfördelning och provtagning på utgående vatten. Reningsgraden från dagvattenanläggningen ska vara sådan att kommunens kommande riktlinjer för dagvattenutsläpp ska kunna följas, annars kan tillsynsnämnden förelägga verksamhetsutövaren att installera ytterligare rening.

Länshållningsvatten får under byggskedet inte släppas ut, utan föregående rening. Det kan komma att ställas krav på provtagning av utgående vatten.

Inom planområdet behöver det planeras för åtgärder för att förhindra att släckvatten vid eventuell brand hamnar i Flemingsbergsvikens våtmark. Släckvatten är förorenat och ska inte släppas ut i dagvattensystemet.

### **Buller**

Enligt utförda bullerutredningar kommer bullerkraven i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader av uppfylls.

Det är värt att notera är att alla lägenheter i vårdboendet är under 35 kvadrat och vid deras fasader är 60 dBA tillräckligt för att bullerkraven ska klaras. Det är extra viktigt hur lägenheterna i vårdboendet placeras, eftersom de som bor där tillbringar största delen av sin tid där.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (2014:13) ska följas inom planområdet. Råd gäller för bostadsrum i permanentbostäder och fritidshus. Som bostadsrum räknas rum för sömn och vila, rum för daglig samvaro och matrum som används som sovrum. De allmänna råden gäller även för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande och sovrum i tillfälligt boende.

Riktvärdet för maximalt ljud är 45dBA och för den ekvivalenta ljudnivån är det 30dBA.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15 ska följas. Boende och verksamheter kring byggarbetsplatsen ska informeras om

arbeten som kan orsaka störning. Det kan komma att ställas krav på bullermätning.

### **Utemiljö för boende på vårdboendet**

För äldre är den fysiska tillgängligheten särskilt betydande för utevistelsen. När vårdbehovet blir större desto blir viktigare blir närmiljön.

Många äldre i behov av vård kommer sällan eller aldrig ut trots att det har stor betydelse för hälsan. Utevistelsen har bland annat positiva hälsoeffekter genom solljus, luft och temperatur, positiva hälsoeffekter genom själva utemiljön samt positiva hälsoeffekter genom fysiska aktiviteter utomhus. Fysiska aktiviteter vid utevistelse förebygger bland annat kroniska sjukdomar, förbättrar den fysiska förmågan samt ökar benmuskelstyrkan.

Miljöns utformning är en förutsättning för att utevistelsen skall fungera smidigt och motivera till utevistelse. Strövområden, stråk och parker i den offentliga miljön är viktiga platser och det är viktigt med träd, grönska, vatten, vackra vyer, sittplatser och möjligheter att träffa andra människor. Promenaden är mycket viktig oavsett om det sker i skog och mark eller om det är en promenad runt kvarteret.

En lägsta ambitionsnivå är att kunna betrakta utomhusmiljön inifrån, utsikten från ett fönster är mycket värdefull för en person som inte kan komma ut. Balkongen används som uteplats för att följa med i skeendena utomhus och uppleva ljud, luft och dofter.

Förvaltningen anser att balkongerna på vårdboendet inte ska vara placerade utefter en bullerutsatt sida, eftersom balkongerna ska användas av boende på vårdboendet, som inte har möjlighet att ta sig till utegården eller utanför boendet.

En inglasad balkong vars primära syfte att klara bullerriktvärden, är inte lämplig att ha som ett alternativ till utegården om de boende inte kan ta sig till gården.

Förvaltningen tycker att Boverkets rekommendation om 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde för förskolegårdar ska följas på gården där vårdboendet har sin utemiljö.

*Kommentar:*

#### Förskola

*Dialog kring granskningsförslaget har genomförts med representanter från Barn- och utbildningsförvaltningen. I nuläget finns inte behov att uppföra ny*

*skola eller förskola inom detaljplanen och de skolor respektive förskolor som finns i området kommer kunna hantera eventuellt tillkommande barn. Granskningsförslaget tillåter bland annat användningen skola, men då enbart för gymnasium eller högre utbildning. Dessa verksamheter har inte kraven på friyta.*

#### Dagvatten och vatten

*Föreslagen dagvattenhantering i granskningsförslaget uppfyller Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Vid kraftiga skyfall vart hundrade år ligger det primära fokuset på att flödena inte ska medföra skador på byggnader och viktiga samhällsfunktioner. Vid ett skyfall såsom ett 100-årsregn kommer kapaciteten i Stockholm vatten och avfalls ledningssystem att överstigas och dagvattnet kommer att behöva avrinna ytligt. Då handlar det om att fördröja och avleda dagvattnet via sekundära avledningssystem och att säkerhetsställa att inga instängda områden bildas med risk för skador. Genom en höjdsättning där kvartermarken placeras högre än omgivande gator, natur- och parkmark kan vattnet tillfälligt avledas till dessa ytor. Det är även viktigt att öppna ytor långsiktigt reserveras (där vattnet tillfälligt kan ansamlas) i den översiktliga planeringen. Förutom dagvattenutredningen som har tagits fram för granskningsförslaget går det även att titta på dagvattenutredningen som kommunen låtit ta fram för Planprogram för Flemingsbergsdalen. I den utredningen ser man på ett större område, där aktuellt planområde ingår, och fungerar som ett viktigt underlag för att kunna ta fram gemensamma lösningar för exempelvis 100-års flöden som är väldigt svåra att hantera på den egna fastigheten.*

*Synpunkten kring Länshållningsvatten noteras och exploatören informeras. För avledning av överskottsvatten från kvartermarken 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.*

#### Buller

*I det reviderade planförslaget har det tagits fram en uppdaterad bullerutredning av Akustikbyrån AB (2020). På grund av de höga bullernivåerna vid de lägre våningsplanen vid Regulatorbron så har det införts en begränsning i plankartan för användningen bostäder. I granskningsförslaget tillåts bostäder från höjden +58 ovan nollplanet och uppåt, då bullernivåerna är lägre vid denna höjd. Detta innebär att det i princip enbart är möjligt att uppföra bostäder i de övre våningsplanen. Plankartan reglerar vidare att planlösningar*

*och lägenhetsorienteringar ska väljas så att gällande riktvärden för trafikbuller utomhus vid fasad uppfylls. Vidare regleras det i plankartan via bestämmelser att för bullerskyddad uteplats ska bullerskärm anordnas till en höjd av minst +2,5 meter över angiven byggnadshöjd.*

*Exploatören informeras kring att boende och verksamheter kring byggarbetsplatsen ska informeras om arbeten som kan orsaka störning.*

#### Utemiljö för boende på vårdboendet

*Granskningsförslaget har en flexibel utformning både vad gäller användning och gestaltning. I granskningsförslaget kommer det vara möjligt att uppföra ett vårdboende, dock så reglerar inte detaljplanen att de behöver finnas en innergård och kan därför inte heller reglera bullernivån på sagda innergård. Inom granskningsförslaget kommer det vara möjligt att uppföra ett vårdboende med balkonger mot en tyst sida, det kommer även vara möjligt att vårdboendet ligger vid en bullerutsatt fasad. Granskningsförslaget möjliggör båda alternativen, men då detaljplanen inte låser fast och säkerställer en mindre bullerutsatt innergård så kan inte ett utförande där balkonger vetter mot en tyst sida säkerställas. Det detaljplanen reglerar är dock en utökning av Ebba Bååts torg och att torget blir allmänplatsmark vilket ger kommunen möjlighet att gestalta torget till en trevlig och attraktiv utemiljö. Närmaste park kommer vara Tingsparken på andra sidan Björnkullavägen.*

## **Natur- och byggnadsnämnden**

Enligt planbestämmelserna får balkonger skjuta ut mot Björnkullavägen, innergården och mot torget, utöver byggrätten. Björnkullavägen ligger utanför planområdesgränsen, vilket innebär att planbestämmelsen inte kan gälla där. Bestämmelsen saknar även begränsning vilket innebär att bygglov kan beviljas för balkonger som innebär påtagliga ökningar i byggnadsarea.

Den korsprickade marken saknar bestämmelse för tillåten storlek på byggnader och anläggningar. Det innebär svårigheter att begränsa sammanlagd byggnadsarea på innergården vid bygglovsprövning. I planbeskrivningen förutsätts att principer om våningsantal och utformning ska implementeras. Principer som inte finns med i planbestämmelser kan inte beaktas vid bygglovsprövning.

Genomförandet av detaljplanen kommer att bli komplicerat och kräver bland annat tredimensionell fastighetsbildning.

Fastighetsbildning för att genomföra gällande detaljplan för området pågår för fullt och påverkas av detta nya detaljplaneförslag eftersom delar av torget läggs ut som allmän plats istället för kvartersmark. Nämnden anser att det är positivt att torget läggs ut som allmän plats men det är olyckligt att inte det inte gjordes redan vid förra detaljplaneläggningen. Detta har inneburit att förvaltningen har fått lägga ned mycket tid på ett komplicerat genomförande som förutsättningarna nu ändras för.

*Kommentar:*

*Plankartan i granskningsförslaget reglerar nu att; Balkonger och utstickande byggnadsdelar mot/över gata får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv med en fri höjd om minst 4,5 meter ovan mark. Runt kvartersmarken finns också ett band av allmänplatsmark som innebär att balkongerna ligger inom planområdet.*

*Plankartan inkluderar i granskningskedet ingen korsmark.*

*Förvaltningen delar Natur- och byggnadsnämndens synpunkt att det var olyckligt att inte Ebba Bååts torg gjordes till allmänplats i den tidigare detaljplanen.*

## **Social- och äldreomsorgsnämnden**

Nämnden har tidigare uttalat sig positivt i ärendet och gör så även i detta fall. Behovet av äldreboenden i kommunen är stort och kommer inte minska under en överskådlig framtid. Förvaltningen ser också positivt på ambitionen att blanda lägenheter för unga och studenter med ett boende för äldre. Tillgängligheten till kvarteret och gården är väl utvecklad i planen, vilket är en viktig aspekt.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

## **Hyresgästföreningens styrelse i Huddinge och lokal-föreningen Regnbågen i Flemingsberg**

Hyresgästföreningen är positiva till byggandet av bostäder och hade gärna sett att det hade planerats fler hyresrätter än 60 av de totala 230 lägenheterna.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

## Företagarna i Huddinge

Företagarna i Huddinge ser positivt på detaljplanen, men tycker också att man måste ta i beaktande att all nybyggnation ökar trycket på kollektivtrafiken.

*Kommentar: Uppförande av en ny spårväg genom kommunen kommer öka kapaciteten på kollektivtrafiknäten och skapa förutsättning för en fortsatt hög exploatering i Huddinge kommun.*

## Trafikverket

### Trafik

Detaljplanen medför ökad biltrafik och därmed ökad belastning på det statliga vägnätet. Planen är en del av den kommande större exploateringen i Flemingsberg och det är viktigt att trafik från den, och från kommande planer, ingår i de kapacitetsberäkningar och trafikutredningar som görs för utbyggnad av det angränsande vägnätet. Det är också viktigt att lokalisera vilka infrastrukturåtgärder, till exempel trafikplats Högsolan och Flemingsbergsleden, som eventuellt bör vara färdiga innan planen är utbyggd.

Trafikverket vill därför se en tydlig redovisning av den planerade exploateringsens tidplan kopplat till dess påverkan på väg 226 och berörda korsningspunkter.

### Buller

Bullerutredningen är gedigen utförd och tydlig men Trafikverket har ändå svårt att bedöma de bullernivåer som är en följd av den statliga infrastrukturen. Följande punkter behöver åtgärdas:

- Det står att hastigheten på väg 226 är 10 km/tim, vilket antagligen är ett skrivfel. Om inte så behöver utredningen göras om.
- Prognoser för år 2040 ska användas.
- För godstågen är maxnivåer endast beräknade för husens bottenvåningar. Även de övre våningarna behöver beräknas.
- Bullernivåerna från väg behöver särredovisas för väg 226.



## Övrigt

Det högsta huset har en höjd av cirka 50 m ovan mark. Ett sådant högt hus kan utgöra flyghinder och ska anmälas till Luftfartsverkets flyghinderdatabas.

*Kommentar:*

### Trafik

*Det planeras för stora ombyggnationer i den statliga infrastrukturen i Flemingsberg, t ex Tvärförbindelse Södertörn, Trafikplats Högskolan och nedsänkning väg 226. Detta kommer påverka resandemönstret stort jämfört med idag, men nya körvägar och nytt resebeteende i och med utvecklingen av regionala stadskärnan Flemingsberg. Tidplanen för detaljplanens utbyggnad är oklart. Även trafikplats Högskolan tidplan är oklart. Det är därför svårt att bedöma den enskilda exploaterings påverkan på det statliga vägnätet ännu. En trafikmodell för hela Flemingsberg finns dock framtagen och konkretisering av Flemingsbergs etappvisa utbyggnad sker kontinuerligt. Huddinge kommun har återkommande dialog med Trafikverket om Flemingsbergs utbyggnad och påverkan på trafikinätet i den externa samverksansgruppen för trafikplanering Flemingsberg.*

### Buller

*I det reviderade planförslaget har det tagits fram en uppdaterad bullerutredning av Akustikbyrån AB (2020). I bullerutredningen har man för det framtida scenariot hämtat trafiksiffror ur Prognos för framtida trafikflöden i Flemingsbergsdalen 2050, WSP daterad 2019-11-14, med undantag för Regulatorbron där trafiksiffror tagits fram i samråd med Huddinge kommun.*

Väg	Antal fordon [årsmedeldygn]		Andel tunga fordon [%]		Skyltad hastighet [km/h]	
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 1	Scenario 2
Huddingevägen, norr om Regulatorvägen	Väg i tunnel	25 000	10		70	
Huddingevägen, söder om Regulatorvägen	26 000	16 000	10		70	
Regulatorvägen	100	10 500	100	6	50	40
Regulatorvägen efter Björnkullavägen	1 100	10 500	10		40	50
Björnkullavägen	1 000	4 500	6			

*Scenario 1 avser 2050 och Scenario 2 avser dagens trafiksituation. Beräkningsresultaten är uppdelade på väghållare (statliga respektive kommunala vägar)*

### Övrigt

*En anmälan till Luftfartsverkets flyghinderdatabas utförs i genomförandeskedet.*

## **Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting**

Stomljud och vibrationer från framtida spårtrafik beaktas ej i plankartan så som den nu är utformad och kommunen bör överväga att komplettera plankartan med följande formuleringar för att säkerställa att en eventuell framtida spårväg:

"Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage."

"Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage."

Varje resa som genom samhällets planering och tillgänglighetsåtgärder kan ske i allmän kollektivtrafik är en samhällsekonomisk besparing. Det är därför positivt att kommunen planerar ett vårdboende inom 200 meters gångavstånd till kollektivtrafiken. Planen beskriver dock inte möjligheten till färdtjänstangöring av vårdboendet. Trafikförvaltningen ser gärna att planen kompletteras på denna punkt.

Gång och cykelvägar måste vara säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

### *Kommentar:*

*En planbestämmelse gällande grundläggning har införts i plankartan; Bostäder ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,4 mm/sekund.*

*Den reviderade detaljplanen möjliggör för en flexibel utformning och användning. Detaljplanen säkerställer tillgänglig angöring till fastigheten vilket även inkluderar färdtjänstangöring.*

## Huge fastigheter

Huge fastigheter har inga invändningar eller synpunkter i ärendet.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

## Luffartsverket

Luffartsverket har inget att erinra.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

## SRV Återvinning

SRV Återvinning har inget att erinra, men SRV önskar att de blir kontaktade kring utformning av uppställningsplatserna för sopfordon samt att i möjligaste mån undvika eventuella körningar och backningar på innergårdar.

*Kommentar: Synpunkten noteras. Angöring till soprum kommer ske via källaren och via Björnkullavägen.*

## Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall yttrar sig utifrån va-teknisk synpunkt. Stockholm Vatten och Avfall har befintliga allmänna va-ledningar i anslutning till planområdet i Björnkullavägen, där anslutning av dricksvatten respektive spillvatten kan beredas. Beroende på fastighetsindelningen och dess behov av VA-anslutning kan va-ledningsnätet dock behöva byggas ut i den allmänna platsmarken (markerad som Torg i plankartan) och/eller u-område för allmänna va-ledningar behöva avsättas i plankartan. Detta måste vidare utredas, liksom behovet av ledningsrättsområde. Eventuellt kan en gemensamhetsanläggning för VA-försörjning av fastigheterna bli aktuellt. Ansökan om anslutning till det allmänna va-ledningsnätet görs genom servisanmälan via Stockholm Vatten och Avfalls hemsida [www.svoa.se](http://www.svoa.se).

För anslutning till det allmänna va-ledningsnätet ska fastighetsägaren erlægga avgift enligt Stockholm Vatten och Avfalls gällande va-taxa. Befintliga genomförandeavtal mellan Stockholm Vatten och Skanska reglerar kostnaden för anslutning inom avtalets giltighet.

Vattentrycket i området varierar normalt mellan +104 till + 110 m v p över stadens nollplan.

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Fördröjning av dagvattnet bör ske inom fastigheten innan avledning av överskottsvatten sker till det allmänna dagvattennätet-LOD inom den egna fastigheten förordas inom kommunen (dagvattenstrategin) och reducering av dagvattentaxan kan erhållas om LOD kan påvisas.

*Kommentar: Synpunkten noteras. Fördröjning av dagvatten kommer att ske inom den egna fastigheten och dagvattenutredningen uppfyller kommunens dagvattenstrategi.*

## **Svenska Kraftnät**

Svenska Kraftnät har inget att erinra.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

## **Södertörns brandförsvarsförbund**

I planbeskrivningen står det att Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 ska beaktas i projekteringsarbetet. Sbff anser att det är viktigt att detta även beaktas inom ramen för planärendet. Exempelvis gäller att:

Vid byggnationer av bostadshus kan räddningstjänsten utgöra den alternativa utrymningsvägen om vissa förutsättningar uppfylls. I aktuellt planområde kan vi inte uttyda om räddningstjänsten kommer fram med sina fordon runt om hela byggnaden varför detta bör beaktas i projekteringsskedet. Sbff vill även påpeka att uppställningsplats minst 50 meter från samtliga angreppsvägar gäller oavsett utrymningsalternativ.

Plantering av träd gör att stegutrymning kan försvåras eller omöjliggöras. Sbff anser att utrymning som projekteras utan räddningstjänstens medverkan ger ett mer robust brandskydd varför detta är ett bra alternativ. Dock bör man skriva in i detaljplanen att utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens medverkan om detta ska vara förutsättningar. Räknas räddningstjänsten som en alternativ utrymningsväg bör placering av växtlighet i form av träd etc placeras utifrån var det är tänkt att räddningstjänsten ska ställa sina fordon.

I planen står det att bjälklag ovan p-garage etc ska vara körbart. Om förutsättningar ska finnas för att räddningstjänstens tunga fordon ska kunna köra på bjälklaget ska detta klara ett axeltryck så att det följer regler för bärförmåga för bjälklag, regler återfinns i BBR och EKS. Tidigare har axeltrycket angetts som 100 kN.

Vid eventuell bebyggelse av Spårväg Syd ser Sbff att detta kan komma att påverka planområdet. Detta kan vara genom exempelvis urspårning mot tomt. Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar en bebyggelsefri zon på 25 meter från järnväg i ”Riskhänsyn vid nybebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer. Rapport 2000:1”. Skyddsavståndet avser bland annat risker förknippat med avåkning samt urspårning vilket bör kunna appliceras på spårväg. Dock kan riskreducerande åtgärder samt parametrar såsom maximal hastighet etc minska risknivån varför kortare avstånd kan accepteras. Utifrån aktuell plan ser Sbff inte att planen skulle strida mot bebyggelse av Spårväg Syd, dock kan riskreducerande åtgärder bli aktuella i ett senare skede. Sbff önskar ta del av riskanalys kopplat till eventuell byggnation av Spårväg Syd då detta är aktuellt.

*Kommentar: Det har förts en dialog med Sbff kring uppställningsplatser och behov av tillgänglighet. Placering av växtlighet (träd) i vägområdet uppförs i dialog i genomförandeskedet med Sbff eller så att tillräcklig uppställningsyta för räddningstjänstens fordon finns.*

## **Södertörns Fjärrvärme AB**

Södertörns Fjärrvärme AB har inget att erinra. Fjärrvärme och fjärrkyla finns i Flemingsbergsdalen, och SFAB föreslår att uppvärmning via vattenburna system ansluts till fjärrvärmenätet.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

## Skanova AB

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

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

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

## Vattenfall Eldistribution AB

Då en stor expansion pågår i området måste ytterligare en nätstation etableras. Frågan om placering är ännu inte utredd och Vattenfall har i dagsläget inte fått all nödvändig information från exploitören för att kunna avgöra vilken typ av anslutning som kommer att krävas, vilket i sin tur styr hur långt från anslutningspunkt nätstationen kan placeras. Frågan om elförsörjning måste lösas och avtal gällande stationens placering måste vara påskrivna innan planens antagande.

Eventuella speciallösningar, såsom inhysta stationer och utsmyckningskrav, bekostas av exploitören.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starströmsföreskrifter.

*Kommentar: Synpunkten noteras. Granskningsförslaget säkerställer möjligheterna att etablera teknisk anläggning under Ebba Bååts torg.*

## Inkomna yttranden från sakägare

*Inga yttranden har inkommit från sakägare.*

Evelina Öberg

Planarkitekt