



Datum  
2020-11-24

Diarienummer  
KS-2019/3292

## Samrådsredogörelse – Detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl. inom kommundelen Flemingsberg, Huddinge kommun

### Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 15 juni - 21 augusti 2020.

Information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och till de remissinstanser som bedömts som berörda för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida och planförslaget har varit utställt i receptionen i kommunhuset samt i det lokala biblioteket i Flemingsberg. Information om planförslaget har även publicerats i form av en återkommande nyhet på kommunens hemsida samt genom annons i lokala tidningar.

### Förändringar i plankartan

- Bestämmelser justeras för att anpassa detaljplanen utefter miljö kvalitetsnormer för Orlången.
- Bestämmelser justeras avseende högsta nockhöjd som medges för bebyggelsen.
- Bestämmelsen om förlängd genomförandetid i de östra delarna av planområdet tas bort och ersätts med bestämmelse om villkorat bygglov om att bebyggelse inte får uppföras här förrän luftburna kraftledningar har grävts ner, flyttats, rivits eller på annat sätt avlägsnats från platsen.
- Planområdesgräns och områden för planerad bebyggelse justeras med hänsyn till Trafikverkets uppdaterade spårreservat för järnvägen.
- Avgränsningar justeras avseende förgårdsmark för att ge utrymme för dagvattenhantering, ramper och trappor mm.
- Avgränsning för område där bebyggelse medges i de östra delarna av planområdet justeras med hänsyn till ledningsrätt för kraftledningar, dagvattenhantering och framtida gatusektion i nordost.
- Avgränsning för u-område justeras för att stämma överens med u-områdets bredd i underliggande detaljplan.
- Bestämmelse som medger integrerad elnätsstation inom bebyggelsen tas bort.



## Samrådsredogörelsens innehåll

Sammanfattning .....	1
Förändringar i plankartan.....	1
Beskrivning av ärendet .....	3
Hur har samrådet gått till? .....	3
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	4
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning.....	18
Inkomna yttranden från övriga .....	18



## **Beskrivning av ärendet**

Kommunstyrelsens förvaltning fick i april 2020 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse i en blandning av olika användningar, en hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet samt ett utförande som bidrar till att bebyggelsen verkar bullerdämpande mot omgivningen.

En central del i projektet är att möjliggöra ateljéer, verkstäder, kontor, repetitionssalar, arkiv och förråd för Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska Teatern AB.

Detaljplanen för del av Regulatorn 1 m.fl. har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

## **Hur har samrådet gått till?**

Samråd har skett under tiden 15 juni - 21 augusti 2020. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i receptionen i kommunhuset samt på det lokala biblioteket i Flemingsberg. Information om planförslaget har även publicerats i form av en återkommande nyhet på kommunens hemsida samt genom annons i lokala tidningar.

På grund av Coronapandemin genomfördes inget fysiskt samrådsmöte för att undvika smittspridning. Eftersom samrådet ägde rum under sommaren var samrådstiden förlängd och pågick under 10 veckor.

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

*Följande har inkommit med yttrande på samrådsförslaget:*

Länsstyrelsen, Stockholms län

Lantmäterimyndigheten, Huddinge

Trafikverket

Försvarsmakten

Luftfartsverket

Södertörns Brandförsvarsförbund

Södertörns Fjärrvärme AB

Skanova AB



SRV Återvinning AB

Stockholm Vatten och Avfall

Vattenfall Eldistribution AB

Flygplatser av riksintresse (Swedavia)

Bygglovs- och tillsynsnämnden, Huddinge

Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden, Huddinge

Klimat- och stadsmiljönämnden, Huddinge

Kultur- och fritidsnämnden, Huddinge

Svenska kraftnät

Solgårds Villaförening

## **Inkomna yttranden från remissinstanser**

Länsstyrelsen, Stockholms Län

Sammanfattning:

### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer att det finns risk att föreslagen utformning av planen innebär att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Kommunen behöver vidare komplettera och bearbeta planförslaget till nästa skede i enlighet med synpunkter nedan gällande förorenade områden.

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 11kap, 10 § PBL*

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

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Dagvattenhanteringsåtgärder behöver motsvara en nivå som krävs sett utifrån recipienten Orlångens förbättringsbehov. Att inte öka föroreningsmängderna från planområdet jämfört med idag räcker inte enligt Länsstyrelsen. Planens genomförande ska bidra till att nå MKN för Orlången. Resonemanget ska föras utifrån ett recipientperspektiv. Om kommunen hänvisar till övriga åtgärder inom planprogrammet ska dessa redogöras för och vara säkerställda.

### *Hälsa och säkerhet – förorenade områden*

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta ett helhetsgrepp gällande klorerande lösningsmedel i grundvattnet för hela programområdet då ämnena inte håller sig inom fastighetsgränserna.



Vidare anser Länsstyrelsen att det utifrån samrådshandlingarna och information i EBH-stödet inte går att bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål med hänsyn till föroreningar i nuläget. Länsstyrelsen uppmärksammar att skoländamål, gymnasieskola är mer känslig användning i sammanhanget.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra följande:

- Utföra de undersökningar som anges i planbeskrivningen och säkerställa att det inte finns någon risk för människors hälsa (särskild hänsyn ska tas till områden där barn kommer vistas).
- Resultatet av undersökningarna bör redovisas i planbeskrivningen och ge en bild av föroreningssituationen.
- Beskriva ställningstaganden och eventuella åtgärder mot bakgrund av resultatet av undersökningarna.

### *Rådgivande synpunkter*

#### *Riksintresse för kommunikationsanläggningar*

Länsstyrelsen påpekar att planområdet ligger intill Västra Stambanan och den framtida Tvärförbindelse Södertörn vilka båda är utpekade som riksintresse för kommunikationsanläggningar. Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken ska sådana områden skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör, som Trafikverket framhåller i sitt samrådsyttrande, tydligare redovisa hur hänsyn ska tas till riksintresset Tvärförbindelse Södertörn. Trafikverket anger i sitt yttrande över samrådshandlingarna att det finns ett behov av att tillfälligt nyttja vissa ytor intill planområdet under Tvärförbindelsens byggtid. I planbeskrivningen anges att dessa ytor under en period delvis ska användas som parkering och infartsgata. Med denna bakgrund bör detaljplaneläggningen så långt det är möjligt samordnas med Trafikverkets pågående arbete med Tvärförbindelse Södertörn. I synnerhet ovannämnda genomförandeaspekter är viktiga att belysa ytterligare.

Länsstyrelsen vill vidare betona vikten av fortsatt dialog mellan Huddinge kommun och Trafikverket kring järnvägens utvecklingsmöjligheter så att tillräckligt skyddsavstånd till järnvägen erhålls.

#### *Risk – farligt gods*

Länsstyrelsen konstaterar att planbestämmelsen gällande brandklassade fönster skiljer sig från vad som föreslås som säkerhetshöjande åtgärd i riskanalysen (Brandskyddslaget 2020-05-26). I analysen rekommenderas att fönster mot järnvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Kommunen har valt att reglera plankartan med brandklassade fönster utan klassning. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att detta kan riskera att fönster medges som inte uppnår samma strålningsskydd som klassningen EW 30.

#### *Grönstruktur*

Länsstyrelsen påtalar att planområdet visserligen är litet, men utgörs av ett känsligt och värdefullt parti av ett svagt samband i Storstockholms regionala grönstruktur, mellan Hanvedenkilen och Borsnjökilen (RUF 2050). Området har enligt planbeskrivningen också högt värde för biologisk mångfald.



Länsstyrelsen efterfrågar en mer utförlig beskrivning av hur de ekologiska aspekterna främjas. Eftersom det i översiktsplanen anges att det gröna sambandet mellan Hanveden- och Bornsjökilen behöver förstärkas är det viktigt att det tydligt framgår hur kommunen beaktat detta och hur man förhåller sig till RUFSS i denna fråga.

Enligt planbeskrivningen kommer kommunen att vidta åtgärder inom och utanför planområdet, som skydd och kompensation för påverkan på naturmiljön. Förlusten av grönyta planeras att kompenseras genom att anlägga gröna tak/väggar på planerade byggnader. Därutöver säkerställer planförslaget inte några konkreta åtgärder som ska kompensera för exploateringen av området. Ytterligare förslag om ekologiska kompensationsåtgärder anges komma att regleras i genomförandeavtal.

För att beakta den sammanlagda effekten av all föreslagen exploatering inom Flemingsbergsdalens programområde kan kompensationsåtgärder enligt planbeskrivningen även bli aktuella utanför det nu behandlade planområdet. Vidare konstateras att detta behöver hanteras parallellt på en övergripande strategisk nivå.

En sådan parallell hantering bör till största del vara klar innan detaljplanering sker i mindre områden. Planförslaget redogör dock inte för att någon sådan hantering skulle ha ägt rum eller pågå.

### *Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet*

#### *Biotopskydd*

Kommunen har bedömt att sälgarna som uppmärksammats vid en inventering av planområdet med stor sannolikhet är självtablerade och inte tillkommit eller skötts med syfte att skapa en allé. Om det är så och sälgarna inte har planterats eller skötts i syfte att utgöra en allé eller trädrad, så omfattas inte träden av generellt biotopskydd. Om träden däremot planterats och/eller skötts för att utgöra en trädrad/allé så kan de anses vara skyddade, vilket planen då behöver ta hänsyn till.

#### *Vattenverksamhet*

Av handlingarna framgår att ett dike som går genom området kommer att få en ny sträckning. Omgrävning/grävning i diket är vattenverksamhet och behöver anmälas enligt 11 kap. 9 a § miljöbalken. Om åtgärderna är mer omfattande kan tillstånd enligt 11 kap. 9 § miljöbalken krävas.

Det framgår inte tydligt av framtagna undersökningar hur djupa schakt som kan komma att behövas under byggtid vid arbeten med byggnader inom planområdet och om behov av bortledning av grundvatten kan uppstå.

Om genomförandet av föreslagen bebyggelse innebär bortledning av grundvatten, exempelvis om grundvatten behöver ledas bort under byggskedet, är detta att betraktas som vattenverksamhet. Beroende på omfattningen och varaktigheten av grundvattenbortledningen och den påverkan som ev. bortledning av grundvatten förorsakar kan det bli aktuellt att söka tillstånd hos mark- och miljödomstolen.



## Kommentar:

### *Prövningsgrundande synpunkter*

- Dagvattenutredning, planbeskrivning och plankarta justeras med åtgärder, bestämmelser och förtydliganden för hur detaljplanen ska bemöta miljö kvalitetsnormer för Ornlången.
- Detaljplanens utredningsmaterial uppdateras med en kompletterande undersökning som anses påvisa att planerad bebyggelse är lämplig utifrån förekomst av så kallade klorerande alifater (klorerande lösningsmedel) i grundvattnet i omgivningen.

### *Rådgivande synpunkter*

- Plankartan justeras så att ingen bebyggelse medges inom Trafikverkets uppdaterade spårreservat för järnvägen.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden hur planförslagets genomförande kan samordnas med byggandet av Tvärförbindelse Södertörn.
- Plankartan justeras med bestämmelse om att fönster mot järnvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden hur de ekologiska aspekterna (kompensationsåtgärder) med anknytning till regional grönstruktur (Hanvedenkilen och Bornsjökilen) avses hanteras.

### *Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet*

- Samhällsbyggnadsavdelningen noterar att Länsstyrelsens bedömning är att omgrävning/grävning av diket inom planområdet är vattenverksamhet och behöver anmälas enligt 11 kap. 9 a § miljöbalken.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende vattenverksamhet och grundvatten.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende bedömningen gällande generellt biotopskydd.

## Trafikverket

### Sammanfattning:

#### *Buller och vibrationer*

Trafikverket anser att bullerberäkningar ska utgå från Trafikverkets basprognos 2040.

Trafikverket anger att eventuella behov av bullerskyddsåtgärder inte ska innebära åtgärder inom vägområdet eller järnvägsfastigheten.

Trafikverket anser att gränsvärden för omgivningsbuller enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska anges i planbeskrivningen.

Trafikverket anser att tredimensionella effekter av bullerutbredning behöver framgå av planbeskrivningen.



Trafikverket saknar resultatet av mätningar för vibrationer och stomljud i planbeskrivningen

Trafikverket undrar varför trafikflöden för år 2045 använts och inte de för 2040.

### *Tvärförbindelse Södertörn*

Trafikverket anser att planhandlingarna behöver förtydligas hur genomförandet tar hänsyn till den driftsväg från Jonvägen som ska användas till Tvärförbindelse Södertörn (TS nedan). Föreslagen infartsväg (förlängning av Jonvägen) behöver anpassas och samordnas med Trafikverket då de avser nyttja området som driftsväg för TS.

Planförslaget förutsätter att bilparkering kan ske i skede 1 på befintlig parkering söder om bebyggelsen. Trafikverket avser nyttja en stor del av denna parkeringsyta under byggtiden för TS och anser att parkeringsbehov för detaljplanen behöver lösas på annan plats.

Trafikverket anser att planförslaget behöver kompletteras med hur hantering av dagvatten ska samordnas med TS.

### *Västra stambanan*

Trafikverket uppmärksammar att en mindre del av bebyggelsen ligger inom det uppdaterade området för Västra stambanans spårreservat.

### **Kommentar:**

- Bullerutredningen kompletteras med bullerberäkningar från Trafikverkets basprognos 2040. Bullerutredningen ändras även så att trafikflöden för år 2040 använts istället för de för år 2045.
- Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av gränsvärden för omgivningsbuller enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av tredimensionella effekter av bullerutbredning.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av mätningar för vibrationer och stomljud.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende hur planförslaget anpassas gentemot Tvärförbindelse Södertörn.
- Plankartan justeras så att ingen bebyggelse medges inom det uppdaterade spårreservatet för Västra stambanan.

## **Södertörns brandförsvarsförbund**

### **Sammanfattning:**

#### *Första yttrandet i juni*

Brandförsvaret har missuppfattat att det rör sig om planprogram samt att det inte gjorts någon riskanalys. När de uppmärksammades på detta har de därefter ändrat sina synpunkter i ärendet med ett reviderat yttrande i augusti.





## *Reviderat yttrande i augusti*

I det reviderade yttrandet framför brandförsvaret att riskerna i omgivningen är hanterade under förutsättning att åtgärderna enligt kapitel 4.4 i Risk PM genomförs.

Brandförsvaret bedömer även att det i nuläget finns god möjlighet till insats då det är ett industriområde med gator som är utformade på ett sätt som möjliggör framkomst av deras fordon. Brandförsvaret bevakar insatsmöjligheterna fortsatt i bygglovsprocessen.

### Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

## Skanova AB

### Sammanfattning:

Skanova framför att de har ledningar i området och förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas i samband med ledningssamordningen för området.

Skanova önskar så långt det är möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter som uppstår i samband med flyttning.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttning åtgärder eller skydda telekablar förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

### Kommentar:

- Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet. Samordning sker avseende ledningar som en del i utvecklingen av Flemingsbergsdalen.

## Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB)

### Sammanfattning:

SFAB uppmärksammar att de har fjärrvärmeledningar precis angränsande som är kritiska för värmeförsörjningen i Flemingsberg. Det uppmärksammas att eventuella omläggningar som krävs bekostas av den part som orsakar detta.

SFAB framför även att om kommunen avser att överlåta markområden där SFAB har ledningar ska kommunen före detta sker medverka till att SFAB erhåller ledningsrätt eller servitut för de aktuella ledningarna.

SFAB framför att de eventuellt behöver uppföra en kylmaskin i närhet av den planerade bebyggelsen. Kylmaskinen är ca 2,5 meter hög och upptar en yta på 8 x 4 meter. Kylmaskinen ska vara i drift tills fjärrkylanätet är helt utbyggt i området.

SFAB föreslår att uppvärmningen av den nya bebyggelsen sker med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet. SFAB föreslår även att kylning av ny bebyggelse sker med fjärrkyla.



## Kommentar:

- Den fjärrvärmeledning/fjärrvärmeledningar som berörs är reglerade med ett u-område i gällande detaljplan i området. Under samrådet har den del av området som planlagts försetts med u-område vilket även är avsikten att göra i det reviderade förslaget till granskningen. Då detaljplanen reglerar ett u-område innebär det att det är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det finns således stöd att upprätta ledningsrätt/servitut för ledningen/ledningarna i området enligt såväl gällande detaljplan som enligt nu aktuellt planförslag.
- Samordning sker avseende ledningar som en del i utvecklingen av Flemingsbergsdalen. Även eventuellt behov av kylmaskin hanteras inom ramen för denna ledningssamordning.

## SRV Återvinning AB

### Sammanfattning:

SRV Återvinning anser att detaljplanen inte innehåller några särskilda beskrivningar för att möta planprogrammets ambitioner avseende verksamheternas möjligheter till källsortering.

SRV Återvinning framför att trafikutredningen beskriver trafiklösningarna väl i de olika faserna. SRV Återvinning uppmärksammar att det är eftersträvansvärt att trafiklösningarna ger en liten interaktion mellan SRV:s fordon och planerad verksamhet.

SRV Återvinning vill gärna delta i fortsatt planeringsprocess för att skapa attraktiv och miljöeffektiv källsortering av avfall inom planområdet.

### Kommentar:

- Planbeskrivningen kompletteras med mer beskrivningar av inriktningen för avfallshanteringen för planerad bebyggelse.
- Samhällsbyggnadsavdelningen har gärna en fortsatt dialog med SRV Återvinning kring frågorna.

## Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

### Sammanfattning:

#### *Befintliga va-ledningar*

SVOA anser att kommunen behöver ta ett helhetsgrepp avseende ledningssamordning, gatuutrymme och höjdsättning av marken då många intressenter avser utföra arbeten i området.

Enligt avtal mellan SVOA och Huddinge kommun ska SVOA utföra projektering och dimensionering av VA-nätet. SVOA anser att den förprojektering som redovisas i samrådet inte följt SVOA:s anvisningar och krav. Detta medför enligt



SVOA problem med hur VA-serviser från Jonvägens östra sida kommer anslutas till föreslagna nya och flyttade ledningar.

Spillvattenledning i huvudstråk längs Tellusvägen har en acceptabel kapacitet idag men bedömningen kan behöva revideras vid ökade belastningar, hänsyn måste tas till detta inom ramen för detaljplanen. Belastningen på ledningen kan bli för hög så trycknivån för spillvatten närmar sig markytan i delar av området. Spillvattenanslutningar i källarplan och övriga djupt liggande förbindelsepunkter kan kräva ombyggnader av långa ledningssträckor för att undvika källaröversvämningar.

Ett arbete med en markmodell för dagvatten, dricksvatten och spillvatten har påbörjats. Så snart detta arbete är färdigt samt arbetet med den övergripande systemhandlingen för hela Flemingsbergsdalen påbörjats kan det fastställas om pumpstationer krävs för området eller inte.

För att bemöta tidplaner för projekt i Flemingsbergsdalen anser SVOA sammanfattningsvis att det krävs att de inom en snar framtid får underlag från den övergripande systemhandlingen för Flemingsbergsdalen som baseras på SVOA:s markmodell och kommande detaljplaner.

### *Dagvatten*

SVOA anser att dagvattenutredningen behöver kompletteras utifrån kommunens checklista för dagvattenutredningar. Särskilt vad gäller geohydrologi, avrinningsområden och avvattningsvägar samt översvämningrisker.

SVOA anser att det bör förtydligas hur tomten planeras höjdmässigt i relation till Nedre Glömstadiket dit dagvatten från området leds.

SVOA anser att hela kapitlet om skyfall samt delar av kapitlet om dagvattenflöden och beskrivning av områdets förutsättningar behöver kompletteras.

### *Frågor på planbeskrivning och exploatörens VA-förslag*

SVOA tycker det är otydligt om ”södra gatan” blir en allmän gata eller inte då den benämns som kvartersgata. SVOA ansvarar för projektering av utbyggnad av VA-ledningar för allmän gata.

Enligt förslag till VA-ledningar redovisas två separata ledningspaket till Hus A och Hus B med en extra vattenservis till Hus A samt extra dagvattenservis med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på norra sidan, SVOA undrar om detta krävs och om fastighetsindelning fastställs utefter detta.

SVOA noterar att exploatören tagit fram förslag på ledningsplaceringar i Jonvägen men då det är en kommunal gata frågar sig SVOA om detta inte borde ingå i exploatörens entreprenad.

### *Övrigt*

Vissa verksamheter som planeras anses kunna omfattas av SVOA:s riktlinjer för hantering av avloppsvatten.

Parkering i garage/källare behöver ta hänsyn till SVOA:s riktlinjer för garage.



SVOA redogör för vilket det högsta vattentrycket inom fastigheten är och att kompletterande tryckstegring inte bekostas av SVOA.

SVOA framför att anslutningsavgift tas ut enligt rådande VA-taxa.

SVOA påpekar att planbeskrivningen behöver korrigeras där det står ”Stockholm Vatten och Avfall AB”. Korrekt bolagsbenämning ska vara Stockholm Vatten AB.

Kommentar:

- Samhällsbyggnadsavdelningen noterar att det är avgörande att arbeta fram den övergripande systemhandlingen över hela Flemingsbergsdalen som baseras på markmodellen. Arbetet med den övergripande systemhandlingen har inletts. Detaljplanen samordnas mot detta arbete som bland annat handlar om att utreda vidare vad gäller exempelvis placering, innehåll, utrymme och höjder för framtida gator och ledningsnät i Flemingsbergsdalen.
- Dagvattenutredningen kompletteras utefter kommunens checklista för dagvattenutredningar.
- Dagvattenutredningen kompletteras avseende skyfall samt delar av kapitlet om dagvattenflöden och beskrivning av områdets förutsättningar.
- Dagvattenutredningen utvecklas avseende områdets höjdsättning gentemot diket på andra sidan om Jonvägen.
- Dagvattenutredningen kompletteras med utförligare redovisning av höjder, avvattningsvägar, avrinningsvägar.
- Dagvattenutredningen och planbeskrivning kompletteras utefter SVOA:s synpunkter under rubriken övrigt.

Vattenfall Eldistribution AB

Sammanfattning:

*Första yttrandet i juni*

Vattenfall framför att de anser att byggnad ska placeras på minst 20 meters avstånd från kraftledningen i området. Säkerhetsområde om 6 meter horisontellt samt 4 meter vertikalt från luftledningens fas. Inom säkerhetsområde får inte maskin, människor, redskap eller dylikt komma in.

Vattenfall informerar att koncession för markförläggning av ledning pågår. Under förutsättning att Vattenfall erhåller nätkoncession om markledning utan överklagan kan ledningen vara markförlagd inom fyra år. Om nätkoncessionen däremot överklagas kan det ge en fördröjning på flera år innan befintlig luftledning har raserats. Först då befintlig ledning har raserats kommer Vattenfall se till att de rättigheter som finns för ledningen tas bort vartefter fastighetsägaren kan använda området utan nuvarande restriktioner.

Vattenfall föreslår om möjligt att kommunen villkorar byggrätt i planen med att ledningen först ska ha flyttats/raserats innan någon bebyggelse får uppföras närmast ledningen.



## *Kompletterande yttrande i augusti*

Vattenfall uppmärksammar i sitt kompletterande yttrande dels det som framförts i det första yttrandet ovan och dels några nya synpunkter enligt nedan.

Vattenfall redogör för sina övriga kablar i området. De framför att deras lokalnätsledningar även påverkas. Vattenfall framför att de är mycket viktiga för elförsörjning i Huddinge och får inte byggas över samt kräver 5 meters säkerhetsavstånd enligt gällande föreskrifter. Eventuell flytt genomförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.

Planbestämmelse anger att elnätstation får anläggas som integrerad del i byggnaden men Vattenfall önskar en fristående transformatorstation med E-område om minst 10 x 10 meter angränsande söder om planområdet. Vattenfall framför att bebyggelse inte får placeras närmre än 5 meter till en sådan transformatorstation.

Vattenfall informerar om några generella förhållningsregler:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Information om hur offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis beställs redovisas
- Information om vad som gäller vid eventuella schaktningsarbeten och kabelutsättning redovisas.
- Information om vad som gäller vid bevakning av bygge, trädfällning, schaktning eller sprängning nära ledning redovisas.
- Redogörelse om att infart till fastigheten kräver att befintlig markkabel förläggs i rör och att detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Framförs att befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Framförs att ingen anläggning eller byggnad får uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall om inte gällande säkerhetsavstånd hålls.

Vattenfall bifogar kartbild med förslag på område inom vilket Vattenfall önskar att e-område ska utredas vidare. De bifogar även ett dokument med en sammanställning över olika exempel på utförande/utförning av transformatorstationer.

## Kommentar:

- Plankartan justeras med bestämmelse om villkorad byggrätt som avses reglera att kraftledningen i området först ska ha flyttats/raserats innan någon bebyggelse får uppföras närmast ledningen.
- Samordning sker avseende ledningar som en del i utvecklingen av Flemingsbergsdalen. Frågor som berör lokalnätsledningar och behov av transformatorstation hanteras inom ramen för denna ledningssamordning.
- Samhällsbyggnadsavdelningen noterar i övrigt Vattenfalls generella förhållningsregler.



## Bygglövs- och tillsynsnämnden

### Sammanfattning:

Nämnden anser att frågan om betydande miljöpåverkan inte är avgjord förrän föroreningsituationen är kartlagd.

I planbeskrivningen anges att marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) men i den miljötekniska markundersökningen anges att marken ska saneras till mindre känslig markanvändning (MKM). Anser att det bör förtydligas vilken markanvändning som planeras och om det bedöms att det utgör väsentligt ändrad markanvändning (villkor för startsbesked kräver väsentligt ändrad markanvändning).

Vidare anser nämnden att planbestämmelserna bör uppdateras så tillräcklig kapacitet finns att hantera det dagvatten som uppstår så att flödet inte ökar jämfört med idag samt att miljö kvalitetsnormer (MKN) inte riskerar att påverkas negativt.

Det framförs att brandsläckvatten är förorenat och inte får släppas ut i dagvattennätet. Det framgår inte av planhandlingarna hur detta planeras att omhändertas i händelse av brand. Nämnden uppmärksammar att släckvatten ska tas om hand så nära källan som möjligt för att förhindra att det når ut i dagvattensystemet.

Nämnden anser att bestämmelse om vattenverksamhet bör tas bort. Om det är en förutsättning för detaljplanen behöver det utredas och bedömas om det är möjligt att genomföra vattenverksamheten, alternativt anmäla/ansöka parallellt.

Det uppmärksammas att det behöver fastställas om grundvattensänkning och grundvattenbortledning är aktuellt innan planen antas.

Nämnden anser att undersökning av mark och berg bör göras även ur ett avfallsperspektiv för att bedöma uppkomst av avfall, möjligheter för återvinning samt kostnader. Om massor inte återvinns inom planområdet bör det även undersökas om massor kan återvinnas på annan plats för att inte onödigt stora massor går till deponi.

Då planerad bebyggelse bedöms generera större mängder sopor anses det viktigt att en ordentlig avfallshantering upprättas i området, förslagsvis under mark.

Nämnden framför att det saknas uppgift om bullervärden på baksidan av Hus B som vetter söderut.

Nämnden saknar redogörelse hur bullernivåer inomhus för Hus B ska erhållas då denna bebyggelse kommer utsättas för stora bullerstörningar.

Nämnden framför även att det saknas uppgift om hur fönster i fasad mot söder kan hållas öppna utan att riktvärden för buller överskrids.

Vidare framförs att planen tillåter för höga bullervärden för planerade bostadskvarter söder om nu aktuellt område. Nämnden efterfrågar en diskussion om de överväganden som legat till grund för att tillåta bostadsbebyggelse på denna plats och vilka hälsorisker som anses acceptabla med hänsyn till behovet av bostäder inom kommunen.



Då Hus A och Hus B ska agera bullerdämpande mot bakomliggande bostadsbebyggelse anser nämnden att möjligheten att öka höjden på bebyggelsen borde övervägas.

Nämnden uppmärksammar att klassrum bör utformas och orienteras så att god tillgång till direkt solljus är möjlig.

#### Kommentar:

- Detaljplanens utredningsmaterial uppdateras med en kompletterande undersökning som anses påvisa att planerad bebyggelse är lämplig utifrån förekomst av så kallade klorerande alifater (klorerande lösningsmedel) i grundvattnet i omgivningen.
- Planhandlingar och utredningar förtydligas avseende vilken markanvändning som prövas samt om det bedöms utgöra väsentligt ändrad markanvändning.
- Dagvattenutredning, planbeskrivning och plankarta justeras med åtgärder, bestämmelser och förtydliganden för hur detaljplanen ska bemöta miljö kvalitetsnormer för Ornlången.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende brandsläckvatten.
- Bedömningen är att bestämmelsen om vattenverksamhet ska vara kvar eftersom det är en viktig förutsättning som ska hanteras. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar dock att det är viktigt att anmäla detta parallellt med planarbetet, hantering av detta har påbörjats.
- Planhandlingarna förtydligas avseende grundvattensänkning/grundvattenbortledning. Grundvattensänkning/grundvattenbortledning bedöms inte aktuellt med anledning av planerad bebyggelse.
- Bedömningen baserat på nämndens synpunkter är att det inför byggstart kan krävas vidare bedömningar angående uppkomst av avfall, möjligheter för återvinning och vilka ungefärliga kostnader som det kan antas innebära att hantera bergsmassor. Inför byggstart kan det även behöva utvärderas om en masshanteringsplan eller motsvarande behöver tas fram.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende tänkt avfallshantering i området.
- Bullerutredningen kompletteras med uppgifter om bullervärden på baksidan av den del av Hus B som vetter söderut.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om förutsättningar för planområdet och dess omgivning. Detaljplanen reglerar markanvändning och bebyggelseutformning för det som ingår i planområdet och inte för framtida bostadskvarter söder om planområdet. Avgränsning, utformning och användning har inte prövats för bakomliggande kvarter utan är tänkt att göras i senare detaljplaneetapper. Än så länge finns bara en vision för kvarteren utifrån planprogrammet för Flemingsbergsdalen.
- Riktvärden för buller avseende de ändamål som prövas på platsen bedöms följas (de huvudsakliga ändamål som möjliggörs är verksamheter, kontor, kultur- och idrottsanläggningar, skola för gymnasium eller högre utbildning och parkering). Bebyggelsen är tänkt att fungera bullerdämpande mot framtida bostadsbebyggelse söder om planområdet



men dessa tänkta bostadskvarter prövas inte inom ramen för denna detaljplan. De byggnadshöjder som föreslås inom detaljplanen blir däremot indirekt styrande för vilka planeringsförutsättningar som föreligger vid framtida detaljplaneläggning söder om planområdet. Bedömningen är att projektet är anpassat tillräckligt i byggnadshöjder med hänsyn till framtida bakomliggande bebyggelse. Detaljplanen reglerar med bestämmelser att bebyggelsens nockhöjd inte får understiga +50,0 meter över angivet nollplan vilket motsvarar ungefär 20 meter över befintlig marknivå.

- Detaljplanen bedöms ge förutsättningar att skapa en god skolmiljö. Detaljplanen reglerar dock inte hur klassrum ska utformas och orienteras, krav på inomhusmiljöer preciseras i Boverkets byggregler, BBR, och hanteras i bygglovsprocessen.

## Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden

### Sammanfattning:

Nämnden ser positivt på att etablera en gymnasieskola i det aktuella området som präglas av kulturell aktivitet och ser gärna att olika delar som högre utbildning och näringsliv interageras.

### Kommentar:

- Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

## Klimat- och stadsmiljönämnden

### Sammanfattning:

Nämnden anser att även Hus B borde gå igenom en särskild miljöcertifiering som ställer höga krav på miljöanpassat byggande.

Nämnden tycker att det är en god idé att genomföra en beräkning av CO<sub>2</sub>-påverkan från material, transporter och i samband med byggprocessen, vilket i underlaget tas upp som exempel på att minska byggnadens klimatpåverkan. Nämnden anser att det även bör förtydligas hur man tänker använda denna information för att minska koldioxidutsläppen i projektet.

Nämnden ser positivt på de klimatpositiva åtgärder som tas upp i planbeskrivningen. Förvaltningen anser att planen bör hänvisa till Hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen i samband med att åtgärder för att minska klimatpåverkan tas upp. Hållbarhetsprogrammet och framtagandet av en sådan handlingsplan ger i planbeskrivningen (sid. 20) intryck av att främst beröra den sociala hållbarheten. Hållbarhetsprogrammet innebär även hållbarhet i andra aspekter som ekologisk mångfald, klimatavtryck och hållbar ekonomi. Hållbarhetsprogrammet bör också biläggas detaljplanen.

Vidare framförs att det bör förtydligas om/hur planförslaget påverkar kapaciteten för våtmarken och att det bör förtydligas hur planområdet ska anslutas till den planerade dammen som presenterats i programhandlingarna.





Nämnden uppmärksammar att den ökade genomströmningen av människor som planen innebär behöver ställas i relation till ett större geografiskt område som inkluderar planens omkringliggande områden. Detaljplanen medför ökad belastning på närliggande anläggningar, exempelvis gällande renhållning, vilket innebär ökade driftskostnader.

Eftersom Hus A och B i planbeskrivningen ska agera som en bullerdämpande barriär mot bakomliggande bostadsbebyggelse anser nämnden att möjligheten att öka höjden på husen ytterligare bör övervägas.

#### Kommentar:

- Planbeskrivningen kompletteras med mer information om vilka ambitioner som finns för Hus B avseende miljöanpassat byggande.
- Planbeskrivningen kompletteras med mer information om CO2-beräkning.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende hur hållbarhetsprogrammet formar projektet och kompletteras med tydligare redogörelser för hur handlingsplan för hållbarhet har implementerats för att fortsatt integrera frågorna från hållbarhetsprogrammet vidare i detaljplanearbetet och genomförandet. Planbeskrivningen justeras också för att tydliggöra att de olika aspekterna av hållbarhet beaktas i arbetet och inte bara social hållbarhet.
- Dagvattenutredning, planbeskrivning och plankarta justeras med åtgärder, bestämmelser och förtydliganden för hur detaljplanen ska bemöta miljökvalitetsnormer för Orlången samt vilken inverkan planerad bebyggelse har på kapaciteten för våtmarken.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende de övergripande tankarna kring dagvattenhanteringen i nuläget och i framtiden.
- Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna avseende ökade driftkostnader som kan genereras med anledning av planförslaget.
- Se svar avseende buller under kommentar till bygglovs- och tillsynsnämnden ovan.

#### Kultur- och fritidsnämnden

##### Sammanfattning:

Kultur- och fritidsnämnden är positiva till detaljplanen och ser ett ökat behov av kulturella produktionsplatser som detaljplanen möjliggör utanför Stockholms stad.

Nämnden anser att det är av stor vikt att planera för det politiska uppdraget att hälften av all ny verksamhet ska drivas av externa aktörer när det gäller idrottsanläggningar. Det anses även viktigt att ha såväl korta som långa tidsperspektiv vid planeringen av idrottsligt innehåll utifrån Flemingsbergs både nuvarande och framtida invånares behov.

Nämnden betonar även behovet av trygga färdvägar under byggtiden, speciellt för barn- och unga.



Nämnden vill understryka vikten av att tidigt blanda in det lokala samhället i utvecklingen av Regulatorn 1 för att skapa delaktighet och tillgänglighet till området.

Kommentar:

- Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

## **Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning**

Inga yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning har inkommit.

## **Inkomna yttranden från övriga**

Solgårds Villaförening

Sammanfattning:

Solgårds Villaförening anser att de borde varit remissinstans och att fastigheter vid Tellusvägen och Marsvägen borde varit sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Villaföreningen framför vidare att då samrådet skett under sommaren tolkar villaföreningen det som att kommunen inte önskar synpunkter på planförslaget.

Villaföreningens synpunkter på planhandlingarna är att kommunen inte beskriver påverkan på fastigheter i Solgård och de anser även att konsekvenser vad gäller buller, alstrat och reflekterat buller, skuggningar samt visuell effekt borde beskrivas gentemot fastigheter i Solgård.

Kommentar:

- Planförslaget har informerats brett genom publicering som återkommande nyhet på kommunens hemsida, funnits utställt på kommunhuset och på det lokala biblioteket i Flemingsberg samt publicerats med annonser i lokala tidningar. Det har funnits goda möjligheter för alla kommunens invånare, inklusive Solgårds villaförening, att ta del av planförslaget. Vid granskning av planförslaget ska dock Solgårds villaförening tas med som remissinstans eftersom det är tydligt att de är särskilt intresserade av planförslaget.
- Enligt praxis angår en detaljplan ägare till en fastighet som ligger inom planområdet, direkt gränsar till planområdet eller endast skiljs åt av en gata eller en väg. Skulle en fastighet i nära grannskap vara berörd på något särskilt sätt kan också den omständigheten föra med sig att detaljplanen angår ägaren. För att en fastighet på längre avstånd ska tas upp i sakägarkretsen behöver den vara berörd på ett "särskilt sätt". Exempel från rättsfall är genomfartstrafik i direkt anslutning till fastigheten, buller, väsentligt försämrade utsikt och att verksamheter behövt lägga ner p.g.a. försämrade förutsättningar. De aktuella fastigheterna vid Tellusvägen och Marsvägen ligger inte direkt angränsande till planområdet. Fastigheterna



vid Tellusvägen och Marsvägen ligger även tydligt avskilt från planområdet genom avstånd, landskapskaraktär och terräng. Fastigheterna anses inte beröras på något "särskilt sätt" som medför att de ska tas med i fastighetsförteckningen och bedöms inte vara sakägare.

- Samrådets remisstid har förlängts med hänsyn till semestrar under sommarmånaderna. Samrådet pågick under 10 veckor mellan den 15 juni och den 21 augusti. Det bedöms funnits tillräckligt med tid att ta del av planförslaget och yttra sig under samrådstiden.
- Planbeskrivningen och utredningsmaterialet kompletteras med mer utförliga beskrivningar av planförslagets påverkan på omgivningen, inklusive påverkan på Solgård, samt med förtydliganden om förutsättningar för planområdet och dess omgivning.

## Svenska kraftnät

### Sammanfattning:

Svenska kraftnät har inget att erinra mot planförslaget.

### Kommentar:

- Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

### Följande remissinstanser har ingen erinran:

- Lantmäteriet
- Försvarsmakten
- Luftfartsverket
- Flygplatser av riksintresse (Swedavia)

### Följande remissinstanser har inte svarat:

- Polisen, Södertörnspolisen
- Strålsäkerhetsmyndigheten
- AB Stokab
- Trygghets- och delegationsberedningen, Huddinge
- Råd för funktionshinderfrågor, Huddinge
- Friluftsförbundet, Huddinge
- Naturskyddsföreningen, Huddinge
- Stockholms Handelskammare, Huddinge
- Företagarna i Huddinge
- Cykelfrämjandet i Storstockholm

Jonas Kinell

Planarkitekt