



Datum
2022-04-19

Diarienummer
KS-2021/1217

Granskningsutlåtande – Detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken) inom Flemingsberg, Huddinge kommun

Sammanfattning

Granskning genomfördes under tiden 1 mars-25 mars 2022 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter och kommunens hemsida.

Yttranden har inkommit från åtta av remissinstanserna och en övrig. Fjorton remissinstanser har inte svarat och fem remissinstanser har svarat att de inte har någon erinran eller synpunkter. Inkomna synpunkter har handlat om dagvatten, skyfall, naturmiljö och trafik samt medskick till genomförandet. Synpunkterna har till största del hanterats genom bemötande i detta granskningsutlåtande och medskick till avtalskrivning och projektering. Yttrandet från Vattenfall Eldistribution AB har lett till ändring i detaljplanen.

Förändringar i plankartan

Följande ändringar har gjorts i plankartan:

- E-områdets längd har utökats med 2 meter

Granskningsutlåtandets innehåll

Beskrivning av ärendet	1
Hur har programsamrådet/samrådet/granskningen gått till?.....	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	2
Inkomna yttranden från sakägare.....	7
Inkomna yttranden från övriga	7

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick 22 september 2021 § 12 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för kontor och verksamheter samt allmän plats för gata, torg och park. Bebyggelsen syftar till att skapa arbetsplatsintensiva verksamheter inom stationsnära läge i Flemingsberg och genom en hög arkitektonisk kvalitet bidra till attraktiva och levande stadsrum. Gatan syftar till att ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och samtidigt utgöra en viktig koppling för allmänheten. Torget och parken syftar till att skapa allmänna mötesplatser med en mänsklig skala som kompletterar bebyggelsen.

Detaljplanen ska även möjliggöra intentionerna i utvecklingsplanen för Flemingsberg och planprogrammet för Flemingsbergsdalen avseende framtida

HUDDINGE KOMMUN



markanvändning och sammankopplad bebyggelsestruktur som förmår binda samman Visättra med Flemingsbergsdalen.

Detaljplanen för del av Visättra 1:1 (Centralmarken) har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Samråd skedde under tiden 29 november - 29 december 2022. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat redogörelse som i skrivande stund finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

Hur har granskningen gått till?

Granskning har skett under tiden 1 mars - 25 mars 2022. Underrättelse om granskning med planhandlingar har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

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

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten.

Åtgärder utanför planområdet är nödvändiga för att nå tillräcklig rening. Kommunen anger att åtgärder ska vidtas på den så kallade ”norra tomten” utanför planområdet samt att åtgärderna kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatören inför antagandet av detaljplanen. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning av att åtgärderna utanför planområdet är tillräckliga för att inte påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna i recipienten Orlången. Vid antagandet är det därför viktigt att avtalet bifogas handlingarna alternativt redogörs för på annat sätt. Om ett avtal inte upprättats, behöver kommunen visa att nödvändiga åtgärder kan säkerställas på annat sätt.

Kommentar:

Åtgärderna som planeras vid ”norra tomten” säkerställs i det mark- och genomförandeavtal som godkänns samtidigt som detaljplanen. Åtgärderna är till största del placerade på kommunens mark vilket innebär att kommunen har rådighet över genomförandet.

Trafikverket

Trafikutredningen har kompletterats med en beskrivning av hur trafikstring kan påverka framkomligheten på statligt vägnät. Trafikverket bedömer inte att just denna detaljplan kommer påverka framkomligheten på ett avgörande sätt men vill



framföra att det finns en framkomlighetsproblematik på väg 226 som förstärks av tillkommande exploateringar. På övergripande nivå är det fortsatt viktigt att Huddinge beaktar trafikpåverkan och att beroenden mellan planerad utveckling och åtgärder i infrastruktur klargörs för att säkerställa framkomlighet på övergripande vägnät.

Kommentar:

Kommunen kommer fortsättningsvis beakta trafikpåverkan på en övergripande nivå.

Polismyndigheten

Detaljplanen för Centralmarken får inte begränsa möjligheterna till utfart från det till Centralmarken angränsande planområde som avses i *Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Polismyndigheten avseende ny Basstation (polishus) inom del av Visättra 1.1, KS-2021/695*, som godkänts vid kommunstyrelsens sammanträde den 9 mars 2022.

Byggnationen och detaljplanen för basstationen ska medge två separata in- och utfarter för polisfordon, varav en infart från sidogata mot detaljplan för Centralmarken, direkt nordost om platsen för basstationen. Polismyndigheten vill framföra vikten av att den framtida utformningen av lokalgatan i detaljplan Centralmarken medger en ändamålsenlig placering av in- och utfart från basstationen. Detaljplanen för Centralmarken får inte styra var på lokalgatan utfarten kan placeras.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkten och bedömer att detaljplanen inte begränsar möjligheten till utfart från det angränsande planområdet som avses.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Region Stockholm har inga nya synpunkter på granskningshandlingarna och ser positivt på kommunens besked om att RiGata-buss används vid utformningen av väg som trafikeras av buss och vikten av dialog kring spårväg syd.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkten.

SRV återvinning AB

SRV behöver en hindersfri dragväg som är ca 2 m bred. Dragvägen är inte fågelväg utan den faktiska vägen som man drar kärlet. Vi förutsätter att avfallshämtare inte skall kryssa mellan restaurangbord när man drar avfallskärl.

Ytan benämnd ”angöring buss och taxi kommer även att fungera som uppställningsplats för avfallsfordon. Ytan kommer enligt kommunen bara sporadiskt att användas för buss samt för taxi.

Kommentar:

Kommunen kommer beakta behovet av hindersfri dragväg med ca 2 meters bredd i det fortsatta arbetet med systemhandling och tillfälliga lösningar.



Stockholm Vatten och Avfall AB

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har befintliga ledningar inom och intill planområdet. Avstånd från närmsta VA-ledning och huskropp ska vara minst 2 meter. Inga fasta konstruktioner får placeras ovanför va-ledningarna. Flyttbara objekt är möjligt efter samråd med SVOA.

U-område för VA-ledningar ”genom” garagerampen har ritats in efter dialog mellan SVOA och Huddinge kommun.

Efter samrådet har dialog förts mellan SVOA och exploatör för att hitta en provisorisk lösning till dess att nya VA-ledningar byggs i nya Kvarnängsvägen.

Hur högt upp i lokalgatan det finns behov av dagvattenledning får diskuteras vidare mellan SVOA, kommunen och exploatören. Med tanke på att vägdagvattnet ska renas och fördröjas bör anslutningen göras långt ner i gatan.

Kapacitet finns troligtvis för att ansluta exploateringen till det befintliga VA-nätet.

Befintliga ledningar i Regulatorvägen ligger i dagsläget 5 meter djupt. När Regulatorvägen byggs om kommer man kunna koppla om serviserna.

Anslutningspunkterna i figur 5-1 behöver förtydligas. En förbindelsepunkt ligger vanligtvis 0,5 meter utanför fastighetsgränsen. SVOA har tagit fram anslutningsförslag och vidare dialog kommer föras mellan SVOA, kommunen och exploatören.

Exploatören har hört av sig till SVOA gällande anslutning av sprinkler. SVOA har inte möjlighet att leverera det önskade flödet på 100 l/s.

Synpunkter på dagvattenutredningen

Gällande miljöundersökningar, grundvattenmätningar samt geoteknisk utredning, har man även tagit prover inom detaljplanen där den nya lokalgatan ska byggas? Frågan ställs då SVOA eventuellt ska lägga en dagvattenledning här.

Då växterna i parken troligtvis kommer att behöva stödbevattning för att inte torka ut, och detta vatten behöver ”lånas” av SVOA så måste det göras i dialog och avtal skrivas.

Exploateringen på själva Centralmarken gör kanske till eller från för skyfallsflödet utmed Regulatorvägen. Det som dock bör uppmärksammas är själva skedesplaneringen för hela Flemingsbergsdalen i relation till de översvänningsrisker som skapas innan allt är utbyggt.

Angående reningsåtgärden utanför planområdet, vid ”Norra tomten” vill SVOA flagga för att det inte är självklart att en sådan anläggning ska ägas och drifas av SVOA. Hur är det planerat att dagvattnet från centralmarken ska nå Norra tomten?

Synpunkter på planbeskrivningen

I avsnittet *Dagvattenhantering för planprogrammet Flemingsbergsdalen* beskrivs att dagvattnet från planområdet föreslås ledas till dagvattendamm ”längst ner” i systemet för rening och fördröjning. SVOA ställer sig frågande till detta då dagvattendammen kommer att byggas i ett sista skede.



I sista stycket på sida 46 beskrivs en ökning av dagvatten ut från planen på ca 90l/s vid ett 100-årsregn. SVOA påpekar att detta gäller skyfall och inte dagvatten och är därmed kommunens ansvar.

Kommentar:

Kommunen noterar medskick till fortsatt arbete med systemhandling såsom hantering av befintliga ledningar, anslutningar och placering av serviser.

Synpunkter på dagvattenutredningen

Gällande miljöundersökningar så har prover inte tagits inom lokalgatan men däremot intill, se markmiljöundersökning (EnvyTech 2022-02-23).

Planen just nu är att parken inte ska stödbevattnas med dagvatten från kvartersmark. Men om det skulle bli aktuellt kommer en dialog föras mellan kommunen, exploatör och SVOA.

Skedesplaneringen för skyfallshanteringen på en övergripande nivå i Flemingsbergsdalen håller på att studeras.

Kommunen anser inte att SVOA ska äga och drifta reningsåtgärden vid "Norra tomten". Det är inte tänkt att dagvattnet från centralmarken ska rinna dit. Syftet med kompensationsåtgärden är att minska mängden föroreningar till Ormlången i syfte att förbättra dess ekologiska status som idag är dålig. Det är således ointressant om det är vattnet från den aktuella planen som renas i den tänkta kompensationsåtgärden eller annat vatten med föroreningar. När man räknat på kompensationsåtgärden har man tittat på avrinningsområdet till denna plats och uppskattat föroreningsmängden samt vad en ängsmark med svackning skulle resultera i för förbättring avseende föroreningsmängder. Det konstateras också i dagvattenutredningen att föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet resulterar i en väldigt hög nivå av rening men det väldigt svårt (och ekonomiskt omotiverat) att rena de sista föroreningarna. Därför föreslås kompensationsåtgärder utanför planen som renar annat vatten som annars hade nått Ormlången orenat.

Inga revideringar i dagvattenutredningen har gjorts.

Synpunkter på planbeskrivningen

Stycket om dagvattenhantering för planprogrammet Flemingsbergsdalen hänvisar till lösningen för dagvattnet för hela planprogrammet när det är utbyggt och inte till hur dagvattnet från den aktuella detaljplanen hanteras. I annat stycke redogörs för de dagvattenlösningar som kommer anläggas för att hantera dagvattnet från planen. Ingen ändring i planbeskrivningen har gjorts.

I sista stycket på sida 46 har nu ordet dagvatten ändrats till skyfall.

Vattenfall Eldistribution AB

Längden på E-området behöver vara minst 10 meter för att ge yta framför dörren till transformatorstationen. E-området behöver, förutom transformatorstationen, inrymma yta för möjlighet till utrymning, tillgänglighet samt serviceyta för uppställning av servicefordon, reservkraft och liknande. I yttrandet bifogas en illustration [finns i akt] som redogör anledningar till ett större E-område. När det



gäller möjlighet till utrymning så är dörren på stationen cirka 1,4 meter i bredd och med E-områdets nuvarande längd (8 meter) finns risken att dörren inte kommer kunna öppnas helt. Detta innebär stora risker i säkerheten för Vattenfall Eldistributions personal vid eventuell olycka.

Enligt föreskrifterna Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2020:1) 93 § ska utrymningsvägar, samt vägar och dörrar till utrymningsvägar, hållas fria från hinder så att de när som helt är fullt användbara och 95 § dörrar som behöver passeras vid utrymning ska vara lätta att öppna för dem som behöver använda dem. Med E-områdets nuvarande storlek i kombination med utvald transformatorstation finns risken att Arbetsmiljöverkets föreskrifter inte uppfylls.

Kommentar:

E-området har utökats till 10 meters längd i enlighet med Vattenfalls önskemål. Mellan granskning och antagande har möte hållits mellan kommunen, Vattenfall och exploatören kring E-områdets utbredning och utformning.

Naturskyddsföreningen

Vi förstår och noterar att Huddinge kommun växer med dess centrala läge till huvudstaden och ser anledningen till utvecklingen av området del av Visättra 1:1 (Centralmarken) som en del av detta med dess närhet till befintliga transportmöjligheter som pendeltåg, cykel, gångtrafik.

Vi bedömer det tråkigt att en del skogsklädd mark tas bort och fällt i detta projekt. Äldre träd börjar alltmer bli sällsynt och vi kan inte se hur detta går att kompensera som nämns i detaljplanen med nyplantering.

Vi vill också påpeka att det ofta nämns i Huddinge kommuns kort och långsiktiga planer som vi har lämnat synpunkter på att det alltid finns natur och biologisk mångfald och möjligheter för kommunens innevånare i närheten av de planer som ska genomföras i just detta projekt eller detaljplan.

Ja så är ofta förstås fallet att annan närliggande natur finns i närheten, men om man varje gång i varje projekt där naturen exploateras åberopar att det alltid finns denna lättillgängliga natur någon annanstans blir ju ändå slutresultatet att naturen och den biologiska mångfalden minskar?

Den gyllene regeln i varje plan och exploatering måste vara att åstadkomma minsta möjliga påverkan och ta största möjliga hänsyn till områdets tidigare naturliga miljö. Detta för att bibehålla naturens viktiga funktion för vår framtida överlevnad.

Kommentar:

Kommunen noterar Naturskyddsföreningens synpunkter och instämmer att det är tråkigt att behöva ta skogsbeklädd mark i anspråk för exploatering. Det är alltid en avvägning mellan intressen när det kommer till stadsutveckling. I detta fall anser vi det motiverat att exploatera på platsen med hänsyn till att det sker i ett läge som är utpekade som regional stadskärna för förtätning, exploateringen sker i ett område där mark i stor utsträckning redan är ianspråktaget av annan verksamhet och naturvärdena som tas i anspråk bedöms som låga, framför allt



rör det sig om unga triviällövträd utan några större värden för biologisk mångfald.

Följande remissinstanser har inte svarat:

Luftfartsverket
Region Stockholm, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen
SYVAB
Södertörns Brandförsvarsförbund
Skanova AB
AB Stokab
Svenska kraftnät
Locum AB
Trygghets- och delaktighetsberedningen
Råd för funktionshinderfrågor
Botkyrka kommun
Hyresgästföreningen, Huddinge
Stockholms Handelskammare, Huddinge
Företagarna i Huddinge

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Lantmäterimyndigheten
Södertörns Fjärrvärme AB
Flygplatser av riksintresse
Bygglovs- och tillsynsnämnden
Klimat- och stadsmiljönämnden

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Inga inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Inkomna yttranden från övriga

Namnberedningen, miljö- och bygglovsförvaltningen

Detaljplanen benämns nästan uteslutande i granskningshandlingarna enbart som Centralmarken, vilket kan misstas för ett beslutat ortnamn.

I utredningarna finns begrepp som lätt kan misstas för ortnamn: skyfallsvägen, Släntgatan, Visättraslätten, Flemingsbro.

Korrekt användning av ortnamn i planhandlingar och i texter om detaljplaner som publiceras på kommunens hemsida bör säkerställas, eftersom felaktig användning av ortnamn riskerar att generera fel i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Kommentar:

Förvaltningen instämmer i att korrekt användning av ortnamn i planhandlingar med mera bör användas. Centralmarken är namnet på projektet och används därför i planhandlingarna för att underlätta beskrivningar. Ofta används gällande fastighetsbeteckning som projektnamn men då Visättra 1:1 är ett mycket



större område än planområdet/projektområdet så kallas projektet istället för Centralmarken. Skyfallsvägen, Släntgatan, Visättraslätten och Flemingsbro förekommer inte i planhandlingarna utan endast i utredningarna vilket innebär att de inte kommer vara tillgängliga på kommunens hemsida när projektet är avslutat. Namnen har använts för att underlätta beskrivning av olika delar inom och intill planområdet.

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunfullmäktige samt senare eventuell besvärshänvisning skickas till dem som under samråd eller granskning ej fått sina synpunkter tillgodosedda. Dessa utgörs av en sakägare och en övrig. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.

Sofia Gregorsson

Planarkitekt