



Datum
2017-04-12

Diarienummer
KS 2015/312
SBN 2015-041

Handläggare
Maria Kjell Andrén
08-535 365 64
Maria.kjell-andren@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Utlåtande efter förnyad granskning

Detaljplan för område vid Hälsovägen i Flemingsberg inom del av fastigheterna Grantorp 5:3 och 5:9, Pedagoggen 5 med flera

Bakgrund

Detaljplanen för område vid Hälsovägen i Flemingsberg har under perioden 19 december 2016 – 16 januari 2017 varit ute på förnyad granskning. Utlåtandet efter förnyad granskning innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under den förnyade granskningen samt kommunens ställningstagande till dessa.

Sammanfattning

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen. De lämnar dock några rådgivande synpunkter kring dagvattenhantering.

Lantmäterimyndigheten

Synpunkter kring planstöd vid bildandet av servitut och 3D-fastighetsbildning.

Tillsynsnämnden

Miljötillsynsavdelningen bedömer att förskolegårdarnas friytor är oacceptabelt små, samt att det inom planområdet behöver planeras för åtgärder för att förhindra att släckvatten vid eventuell brand hamnar i Flemingsbergsvikens våtmark.

Stockholm Vatten och Avfall AB

Stockholm Vatten och Avfall AB framförde i sitt yttrande tekniska förutsättningar för arbeten som berör befintliga och nya Va-ledningar, den befintliga tunneln samt om dagvattenhantering.



Huge fastigheter

Huge har frågor och synpunkter på bland annat bredden på förgårdsmarken, gränser för sparad naturmark, höjder på bebyggelsen och antal höjder på allmän plats.

Brf Grantorp

Bostadsrättsföreningen är orolig för sprängningsarbetena i samband med den kommande byggnationen. De framför även synpunkter på att bebyggelsen planeras där det idag är en skogsdunge som de vill bevara och att gaveln på Terapivägen 18 får försämrad utsikt. Till yttrandet fanns en protestlista mot byggnationen med 93 namnunderskrifter med fokus på sprängningsarbetena.

Boende Grantorp

Boenden i Grantorp protesterar mot att byggprojektet är för stort, att det planeras byggas där det idag är skog som de vill bevara samt att gaveln på Terapivägen 18 får försämrad utsikt.

Förändringar i plankartan

Efter den förnyade granskningen har följande ändringar gjorts i plankartan:

- u-området i Huges kvarter mot Medicinvägen/Hälsovägen har återinförts på plankartan. U-området har funnits med i samtliga tidigare remissomgångar.
- Planområdesgränsen har skjutits in ca 2,5 m vid del av Medicinvägen mot Huges andra kvarter, Medicinaren 21, för att inte försvåra en kommande byggnation på granntomten. Det är kvartersmark på marken idag och detaljplanen föreslog lokalgata.
- Naturmarken på Huges gård har skjutits in en meter på norra sidan för marginal mot byggnation samt ändrat form för att möjliggöra slänt mot x-stråk.
- Förtydligat i planbestämmelse att det är lokaler *med centrumändamål* som ska anordnas i botten våningen mot Hälsovägen/torg.
- x-området i Huges kvarter har omformats för att skapa en bättre utformad förskolegård.
- En avrundning uppåt har gjorts på del av Huges kvarter mot Hälsovägen (från +59,2 till +60). Höjden har även justerats mot Medicinvägen på två ställen från +68 till +69,5 och från +75 till +76. Även i område B har en höjd justerats från +104 till +105 med anledning av att torget fått en högre plushöjd som byggnaden ska ansluta till.
- Användningsgränsen har justerats något vid vändplanen på Medicinvägen efter projektering.



- Användningsgräns och egenskapsgräns har justerats något mot Medicinvägen så att förgårdsmarken går 1,3 m parallellt mot vägen efter projektering. Tidigare varierade gränsen mellan ca 1.15 m och 1.40 m.
- Nya och färre höjder för allmän plats har lagts till efter projektering.
- Bestämmelsen om att balkonger och burspråk får anordnas över torg med en fri höjd om minst 6 meter från mark, samt till högst 1.5 meter ut från fasad vid kvartersmarksgräns har flyttats i legenden. Bestämmelsen har tidigare funnits under användningen Torg men brutits ur och lagts till utformningsbestämmelserna där andra balkongbestämmelser finns för tydlighet.
- En bestämmelse om att garage under mark ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning har lagts till i plankartan i område A.
- En bestämmelse om att storlek på förskolegården ska vara minst 2 400 m² har lagts till i område D.
- Gränsen mellan område D och E har förändrats. Ett av de inre radhusen i område E har tagits bort för att möjliggöra den större förskolegården i område D. Detta bedöms inte försämra varken dagvatten- eller bullersituationen i område E.
- Mindre justering av kvartersmark/allmän plats vid vändplanen vid område E. Allmän plats utökades för att underlätta fastighetsbildning.
- Förtydligat att trappor får uppföras inom ringmarkering.
- Bestämmelsen f_4 - *endast öppenarea*, har tagits bort från område C. Byggrätten sträcker sig nu ända fram till de tvärgående byggnaderna på gården för att ge mer flexibilitet. Det innebär också att bestämmelserna f_{5-10} har bytt namn för att behålla nummerföljden.
- Utseendebestämmelsen f_2 har i plankartan, på två platser i område A, byts ut till f_4 . Skillnaden är att f_2 -bestämmelsen hänvisar till en illustration i plankartan vilken inte stämmer överens med de två placeringarna som nu bytts ut till f_4 . Bestämmelsen f_4 har även nu möjlighet att lägga entré *intill* Spektrumgången, inte bara *mot*. Bestämmelsen har fram till den förnyade granskningen varit motsvarande som i f_4 på de utpekade husen.
- u_1 -området i område B har fått en ändrad höjd för utrymme som ska vara tillgängligt för allmänna ledningar. Tidigare var det under + 47,5 men har nu ändrats till + 47 i samråd med berörd exploatör och ledningsägare.

I planbeskrivningen:

- Tydliggörande om att bevarad naturmark ingår i ytan som ska vara planterad på gårdarna.
- Skrivit in i planbeskrivningen att suterrängvåning ska byggas för att fånga upp höjdskillnader vid Spektrumgången i område E. Detta är dock inte tvingande i plankartan.
- Ett förtydligande stycke om vad som gäller för balkonger har lagts till under rubriken *Utgångspunkter för gestaltning*.
- Generella förtydliganden och språkliga rättelser.
- Illustrationer i planbeskrivningen har uppdaterats för att överensstämna bättre med plankartan.



Sammantaget bedöms ovanstående förändringar inte innebära en väsentlig ändring av planförslaget.

Bakgrund

I samband med granskningen av detaljplanen för Hälsovägen i Flemingsberg under sommaren 2016 framkom nya förutsättningar i arbetet. Med anledning av det gjordes förändringar i planhandlingarna som inte var av redaktionell karaktär, vilket föranledde att detaljplanen gick ut på en förnyad granskning enligt PBL 5 kap 25 §.

Hur har den förnyade granskningen gått till?

Den förnyade granskningen skickades endast till de som ansågs berörda av förändringarna i planen samt till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. De som ansetts berörda finns listade i remisslistan för den förnyade granskningen. Planhandlingar och utredningar fanns tillgängliga på kommunens hemsida www.huddinge.se/halsovagen.

Yttranden

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden från samrådet. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå i kommunens diarium.

Följande remissinstanser har inte svarat:

Natur- och byggnadsnämnden

Södertörns Fjärrvärme AB

TeliaSonera Skanova Access AB

Vattenfall Eldistribution AB.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över planförslaget den 13 november 2015 och ett granskningsyttrande den 12 oktober 2016. I granskningsskedet bedömde Länsstyrelsen att det fanns risk för att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte kunde följas samt att bebyggelsen riskerade bli olämplig med hänsyn till människors hälsa till följd av höga bullernivåer.

Av 5 kap. 22 § PBL följer att länsstyrelsen ska yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, att regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett



lämpligt sätt, eller att en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Med anledning av Länsstyrelsens synpunkter i samband med granskningen avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och omgivningsbuller har kommunen tagit fram kompletterande underlag och gjort förändringar i planförslaget. Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL (2010:900)

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har sedan förra granskningen kompletterats med en redogörelse för vilka åtgärder som kommunen avser att genomföra både inom och utanför planområdet med syfte att en förbättrad vattenkvalitet ska kunna uppnås. Länsstyrelsen bedömer efter granskning av de kompletterade planhandlingarna att planförslaget inte riskerar att äventyra miljö kvalitetsnormer för vatten. De införda lösningarna för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) i planbeskrivning och plankarta anses vara tillräckliga och innebär en avsevärd förbättring av områdets självrenande kapacitet jämfört med de tidigare förslagen till LOD-åtgärder.

Hälsa och säkerhet – buller

Med anledning av Länsstyrelsens tidigare synpunkter har kommunen bearbetat planförslaget så att antalet lägenheter med behov av inglasade balkonger har minskat samt så har alla lägenheter med loggior tagits bort. Den uppdaterade bullerutredningen för område A (WSP 2016-12-12) visar även att den ljuddämpade sidan för hörnhuset innehåller ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet 55 dBA för i stort sett hela fasaden. En storskalig bullerlösning i form av en glasskärm i släppen mellan byggnadskropparna i område A har även möjliggjorts på plankartan som kan skärma av buller om detta visar sig nödvändigt. Länsstyrelsen anser att de ändringar som kommunen vidtagit efter förra granskningen innebär att boendemiljön bli godtagbar med hänsyn till omgivningsbuller.

Rådgivande synpunkter

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen instämmer med utredningen Kompletterande förorenings- och flödesberäkning inklusive åtgärder (Atkins 2016-04-29) att en stor del av de kvarvarande föroreningsmängder som belastar planområdet har sitt ursprung från de befintliga flerbostadshusen längs Terapivägen samt vägvägnittet för



Hälsovägen som dock till största del ligger utanför detaljplanens planområde. Kommunen planerar inga åtgärder i form av LOD i just dessa delområden, trots att de ger upphov till de största mängderna föroreningar.

I dagvattenutredningen ges förslag på såväl kompensationsåtgärder (dammar, underjordiska magasin) som LOD-åtgärder (träd, skelettjordar, svackdiken längs Hälsovägen). De förslag till kompensationsåtgärder som ges i utredningen är s.k. end-of-pipe lösningar som kortsiktigt kan ge en förbättring, men som inte kan anses vara hållbara lösningar. Länsstyrelsen anser att kommunen bör eftersträva att genomföra LOD-åtgärder, enligt förslagen till åtgärder i utredningen, i anslutning till de befintliga flerbostadshusen längs Terapivägen samt Hälsovägen för att effektivt rena och fördröja dagvattnet i dessa områden och minska belastningen på recipienten.

Kommentar:

Förvaltningen tar med sig de rådgivande synpunkterna i det fortsatta arbetet i Flemingsberg för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Lantmäterimyndigheten

I f1-bestämmelsen har formuleringen om att balkonger ej får anordnas mot allmän plats tagits bort. Betyder detta att balkonger får anordnas mot allmän plats? Eftersom det inte finns någon bestämmelse om detta så kommer vi inte att kunna bilda servitut vid lantmäteriförrättning för sådana balkonger. De kan heller inte utgöra 3D-utrymme till en bostadsfastighet.

I detaljplanen finns ett flertal markreservat avsedda för gång- och cykeltrafik (x). För att kunna bilda servitut för dessa krävs att de är av väsentlig betydelse för härskande fastighet.

Kommentar:

Angående balkongerna står det under användningen Torg att - Balkonger och burspråk får anordnas med en fri höjd om minst 6 meter från mark samt till högst 1,5 m ut från fasad vid kvartersmarksgräns. Detta har, efter den förnyade granskningen, kommunicerats med lantmäterimyndigheten och ansetts vara tillräckligt för att de ska ha planstöd vid bildandet av servitut samt vid lantmäteriförrättning för balkongen över torgytor. Bestämmelsen om balkonger har dock flyttats från användningsbestämmelsen Torg och ligger nu tillsammans med övriga balkongbestämmelser under Utformning. Där finns även en bestämmelse om att balkonger ej får anordnas över allmän plats längs med Hälsovägen och Spektrumgången.

Tillsynsnämnden

Förvaltningens synpunkter

Transformatorstationer



Skyddsavståndet till transformatorstationer ska vara minst fem meter. Skydds-zonen gäller både i horisontal- och vertikal plan och räknas från transformatorstationens lågspänningsdel.

Vid planering av nya elanläggningar och byggnader bör dessa utformas och placeras så att exponeringen begränsas, särskilt när det gäller skolor, daghem och bostäder. Som försiktighetsprincip rekommenderas att nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt, inte bör byggas där $0,4 \mu\text{T}$ (årsmedelvärde) överskrids.

Förskolegårdar

Förvaltningen anser att förskolegårdarnas friytor är oacceptabelt små på de två förskolorna som planeras inom planområdet.

Boverkets rekommendationer är att friytan ska vara 40 kvm friyta per barn i förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm.

I den sista versionen av planbeskrivningen - förnyad granskning anges att förskolan i område D kommer att få 160 barn som maximalt antal. I tidigare handlingar har 140 angetts som det maximala antalet barn, vilket har gett en friyta på 14,5 kvm per barn. Det nya barnantalet som har angetts i sista versionen av planhandlingarna, ger en friyta på 12,5 kvm per barn.

Förskolan i område A är planerad till 75 barn och förskolegården är planerad att bli ca 1000 kvm och ger en friyta på 14 kvadrat per barn.

I granskningsutlåtandet bemöts förvaltningens tidigare synpunkter angående förskolegårdarnas storlek med nedanstående kommentar.

"Förvaltningen är medveten om den mycket begränsade friytan till förskolorna med tanke på detaljplanens förutsättningar har den friyta som skapats ansetts vara tillräcklig." Förvaltningen vill ha en bättre motivering och veta varifrån underlaget kommer som anger att 12-14 kvm per barn i friyta är tillräcklig.

Förskolegårdarnas storlek inom planområdet är 1/3 av den yta som boverket rekommenderar, för det antalet barn som planeras på förskolorna.

För att boverkets rekommendationer om friytor ska uppfyllas på förskolegården i området A, som är 1000 kvadrat behöver antalet barn minskas från 75 till 25. På förskolegården i område D med 2000 kvadratmeter yta behöver barnantalet minskas från 160 till 50 barn.

I Huddinge kommuns översiktsplan anges att barns rättigheter ska beaktas i samhällets alla verksamheter. Barns behov ska tas särskild hänsyn till och vara en utgångspunkt i all samhällsplanering och ny bebyggelse.

Barn och unga utgör en femtedel av Sveriges befolkning. Enligt FN:s konvention om barns rättigheter har alla barn under arton år rätt till en god uppväxtmiljö. Det finns forskning som visar att den fysiska omgivningen har stor betydelse för barns utveckling och hur miljön på flera sätt kan främja barns och ungas hälsa, utveckling och lärande.



Utemiljöer som är bra för barn är en självklar del av en god bebyggd miljö som begreppet definieras i det femtonde miljökvalitetsmålet. Att den byggda miljön är attraktiv och tillgänglig för barn och unga handlar i högsta grad om den sociala dimensionen av hållbar utveckling.

Friyta för lek och utevistelse är den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Den bör bestå av varierande terräng och vegetations-förhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet och ska ligga i direkt anslutning till verksamheten som barnen fritt kan förfoga över. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår inte i friytan för lek och utevistelse.

Buller och partiklar på förskolegårdar

På förskolan i område A kommer den ekvivalenta ljudnivån från omgivande buller vara under 55 dBA och till stor del även under 50 dBA. Förvaltningen tycker att hela förskolegården ska uppfylla bullerriktvärdena. En utomhusmiljö som möjliggör kommunikation i samtalston är viktigt, eftersom förskolans pedagogiska verksamhet även bedrivs utomhus. Barn är en känslig grupp eftersom deras språkförståelse inte är fullt utvecklad och de har därför svårare att förstå tal som maskeras av buller.

Enligt Boverkets rekommendation för förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk. Många platser för barn och unga i den byggda miljön präglas av dålig luft och höga bullernivåer. Jämfört med vuxna är barn på grund av sin kroppsstorlek mer exponerade och känsligare för kemiska miljöföroreningar.

Friskluftsintag ska placeras så långt ifrån de trafikerade vägarna som möjligt, i taknivå eller mot innergård.

Dagvattenanläggningar

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.

Släckvatten

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.

**Kommentar:**

En förtydligande text om riskavstånd till transformatorstationer har lagts till i planbeskrivningen.

Förskolegårdarna

En text om hur en bra förskolegård bör vara utformad har lagts till i planbeskrivningen.

Förskolegården i område D har utökats något för att uppnå åtminstone 15 m²/barn. Förskolegårdens yta säkerställs genom en bestämmelse om att minsta yta för förskolegård är 2 400 m² vilket motsvarar 15 m²/barn vid maxkapaciteten 160 barn. Förskolegården i område A är fortsättningsvis 14,5 m²/ barn.

Vid exploatering i centrala lägen som detta uppstår målkonflikter där exempelvis friytan i förskolegårdar ställs mot bland annat gårdsyta för de boende och mark för byggnation av bostäder. I det här fallet har en avvägning gjorts och friytan har tillåtits vara mindre än vad Boverket rekommenderar.

Förskolenämnden har inte lämnat några invändningar mot friytan i granskningen.

Enligt Boverkets rekommendation för förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Den ekvivalenta ljudnivån är 45-50 dBA på mer än hälften av förskolegården inom område A tack vare den slutna innergården. Detta trots kvarterets bullerutsatta läge. På resterande delar av förskolegården är ljudnivån 50-55 dBA. Att hela ytan ska klara 50 dBA saknar lagstöd.

Dag- och släckvatten

Förvaltningen ser positivt på de kommande riktlinjerna för dagvattenutsläpp.

För avledning av överskottsvatten från bostadsgårdarna ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm vatten och avfall AB. Stockholm vatten och avfall AB bör som huvudman för ledningsnätet följa upp hur ledningar ska kunna stängas av vid anslutningspunkter och senast nedströms planområdet för uppsamling av eventuellt släckvatten. Räddningstjänsten har i egenskap av verksamhetsutövare en skyldighet att anmäla till Stockholm vatten och avfall AB när det sker/riskerar att ske ett förorenat utsläpp till ledningsnätet.

Stockholm Vatten AB

Med anledning av Er skrivelse till Stockholm Vatten den 19 december 2016 med begäran om yttrande i rubricerat ärende meddelas härmed att från VA-teknisk synpunkt följande kan anföras.

Stockholm Vattens synpunkter på tidigare samrådshandlingar kvarstår även om delar av dessa reviderats enligt nedan, se bilaga daterad 2014-04-15, 2015-11-27 samt 2016-09-01. [återfinns i akten]

Arbeten som rör befintliga VA-ledningar



Utredning som har utförts avseende befintliga VA-ledningar längs med Hälsovägen har resulterat i beslut att lägga om och höja upp de dag-, spill- och vattenledningar som hamnar inom kvartersmark så att de i och med planerad exploatering förläggs inom vägområdet för Hälsovägen.

I tidigare samråd har det planerats för att lösningar med kvarstående spont alternativt fördjupas grundmur/fasad på bebyggelsen mot Hälsovägen kan komma att bli nödvändig p.g.a. för djupa självfallsledningar (dag- och spillvatten) men det gäller inte längre. Detaljstudier med ny placering av VA-schakten i körbanan i Hälsovägen samt nya nivåer för självfallsledningarna innebär att byggandet av de nya VA-ledningarna samt framtida drift av dem kommer att kunna genomföras utan dessa åtgärder. En sak som återstår att lösa är trafiken på Hälsovägen under utförandetiden, men den detaljen bör ej påverka detaljplaneyttrandet.

I tidigare samråd har dessutom en pumpstation planerats för servisen (dim 200 mm) från Hemsös byggnader för att möjliggöra ledningsförläggning av VA-ledningarna i Hälsovägen utan att behöva placeras i en väldigt dyr kulvert (p.g.a. för djup förläggning). Den lösningen har nu ersatts med en självfallslösning för spillvattenservisen längs med Hälsovägens södra gångbana för en separat anslutning till befintlig spillavloppsledning i befintlig tunnel nedströms. Det innebär, förutom att en dyr pumpstation ej behöver byggas och driftas, att den tidigare planerade tomträten på Lucoms fastighet och Stockholm Vattens åtkomst till densamma kan utgå ur aktuell detaljplan.

Förslaget med omläggning av befintliga VA-ledningar till nytt läge i Spektrumgången för att frigöra kvartersmark har ändrats och dessa ledningar läggs med självfall istället runt om den nya fastigheten i detaljplaneområdets sydöstra hörn via planeras Gårdsgatan och längs med Hälsovägen till ny tunnelanslutning. Stockholm Vatten förutsätter att kostnader för detta, precis som kostnader för samtliga omläggningar och tunnelarbeten som är kopplade till flytt av ledningar för att frigöra mark, regleras och belastar exploatörerna via exploateringsavtal med Huddinge kommun. Stockholm Vattens arbeten regleras i genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Stockholm Vatten.

I plankartan saknas ett u-område längs med Hälsovägen för de befintliga va-ledningarna i kanten på Huges fastighet i hörnet av Hälsovägen/Medicinvägen.

Kostnader för ledningsomläggningarna orsakade av detaljplanen belastas exploatörerna via exploateringsavtal med Huddinge kommun. Stockholm Vattens arbeten regleras i genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Stockholm Vatten.

Arbeten kring befintlig tunnel

Befintlig ingång till tunneln planeras att stängas, en ny ingång byggas och i samband med byggandet av den skall det även planeras för anslutningarna av de nya VA-ledningarna samt de nya kablarna från Skanova och Vattenfall.

Tidigare har det i remissvaren angivits att Stockholm Vattens tunnel ligger på ett sådant djup att lägsta nivå för grund-/schaktarbeten ovan tunneln är +47,2 (RH2000) och att denna nivå bör respekteras inom skyddsområdet för tunneln till



dess att utförliga undersökningar av bergets beskaffenhet utförts och visar på något annat.

Eftersom tunneln på sträckan under Riksbyggens nya garage/fastighet är utförd som en betongtunnel (ej i berg) planeras det för att exploatören skall schakta fram hela den påverkade tunnelsträckan så att den kan statusbesiktas av Stockholm Vatten och eventuellt repareras vid behov. Ett genomförandeavtal mellan Riksbyggen och Stockholm Vatten skall upprättas för att reglera detta.

Byggherren (Riksbyggen) ansvarar för att handlingar för en konstruktion tas fram för att bygga över tunneln. Denna konstruktion kommer att hamna nära både tunnelns tak och väggar och därmed inom säkerhetszonen för tunneln och måste därför granskas och godkännas av Stockholm Vatten. Konstruktionsansvaret ligger hos byggherren och samtliga kostnader härförliga till detta arbete bekostas av byggherren.

Renoveringsåtgärder på befintlig ledning/tunnel med anledning av exploateringen ska kostnadsfördelas mellan byggherre och SVAB och regleras i avtal.

Lägsta nivå ovan tunneln har satts till + 44,00 (RH2000).

Nya VA-ledningar, VA försörjning

VA-försörjning av planerad bebyggelse inom planområdet måste utredas vidare av Stockholm Vatten då exploatörernas fastighetsindelningen, samt önskemål om placering av undercentraler, fastställts. Stockholm Vatten kommer t.ex. att behöva utöka det allmänna VA-nätet i Medicinvägen beroende av den planerade fastighetsregleringen. Att alla servisanslutningar måste göras mot ledning i Hälsovägen samt Medicinvägen är inte otänkbart, varför det eventuellt är aktuellt med servitut/ledningsrätt genom de olika byggherrarnas exploateringsområden. Stockholm Vatten anser att byggherrarna inte bör ges markavtal/bygglov innan Stockholm Vatten är färdiga med ledningsnätsarbetena inom detaljplanen.

Dagvattenhantering

I det tidigare samrådet har det planerats för en dagvattendamm inom detaljplaneområdet men den dammen har utgått. En dagvattenanläggning planeras i Flemmingbergsparken utanför detaljplaneområdets i plankartans nordöstra del men för den anläggningen förutsätts Huddinge kommun vara huvudman eftersom dammen avser hantering av naturdagvatten och större flöden. Stockholm Vatten ansvarar därmed ej över några dagvattenanläggningar ovan mark inom detaljplaneområdet.

Kommentar:

U-området i område D har åter lagts in i plankartan. U-området har funnits med i alla tidigare remissomgångar. I övrigt har inte yttrandet gett anledning till någon förändring i handlingarna. Övriga synpunkter tas med till genomförandeskedet.



Inkomna yttranden från sakägare

Huge Fastigheter

Huge Fastigheter har fått möjlighet att yttra sig angående detaljplan för område vid Hälsovägen, Flemingsberg. Vi vill anföra följande:

Fördröjning av dagvatten

Vid beräkning av takytor i samband med anläggande av gröna tak bör man kunna inräkna tak över garage.

Gata

Antalet låsa markhöjder bör reduceras. Det verkar vara oklart med höjdsättningen i anslutningarna mellan de olika projekten (fastigheterna). Detta behöver detaljstuderas och justeras i detaljprojekteringen utan att det skall uppstå problem med begränsningar från detaljplanen.

Byggrätten

Se bilagorna 1 och 2 [bilagor återfinnes i akten]

Bilaga 1 170110 Synpunkter gränser

Bilaga 2 Huge plankarta kommentarer 170112

Kommentar:

Bestämmelsen om vegetationsklädda tak gäller inte fördröjning av dagvatten utan är en utformningsbestämmelse. Däremot är fördröjningsfunktionen en del av dagvattenhanteringen. Tak över garage får ej räknas som vegetationsbeklätt tak vilket har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Angående bostadsgården finns en egen bestämmelse om att minst 50 % av bostadsgårdens anlagda yta ska vara planterad.

Höjdsättningen av allmän plats har setts över tillsammans med bland annat Huge och har reducerats i antal.

Angående byggrätten i bilagorna kan följande nämnas:

Hälsovägen har en förgårdsmark om 1,5 m vilken illustreras med en streckad linje. Anledningen till att det inte syns på bilagda skisser är att fastighetsgränsen kommer att flyttas ut från befintlig gräns.

Gränsen för förgårdsmark vid Medicinvägen är justerad till 1,3 m längs med hela gatan. Tidigare varierade gränsen mellan ca 1.15 m och 1.4 m.

Gränsen för det område som skyddas som natur i detaljplanen justeras efter önskemål. Efter den förnyade granskningen har naturområdet omformats men behållit sin totala yta. Omformningen berodde på att slänt behövde anläggas mot x-stråket.



I syfte att inte minska storleken på gårdsytan kommer byggrätten för komplementbyggnader inte att utökas. Däremot har gränserna för byggrätten fördelats om något vad gäller huvudbyggnaderna där en marginal har dragits in och en utökats enligt önskemål. Sammantaget har friytan inte minskat till följd av förändringen.

Höjden på byggnaderna har justerats på tre platser. En längs med Hälsovägen där avrundning uppåt gjorts från +59,2 till +60. Längs med Medicinvägen har två av höjderna justerats från +68 till +69,5 och från +75 till +76.

X-stråket justeras i plankartan enligt förslag.

BRF Grantorp

Angående byggplaner på Hälsovägen (Hälsovägen KS2015/312)

Bostadsrättsföreningen Grantorp vill invända mot nuvarande byggplaner på Hälsovägen. Vi äger två elvavåningshus. Det uppstod skador på husen under sprängarbeten vid tågstationen. Skador som uppstod bestod bl.a. i att fönster sprack.

Vi är oroliga för att sprängarbeten som ska utföras mycket närmare våra hus kommer att orsaka ännu större skada än vad som skett vid arbetet vid järnvägen. Med tanke på husens höjd och ålder kan eventuella skador också bli oreparerbara. Om fönster går sönder samt faller från elfte våningen kan detta naturligtvis innebära en stor fara för allmänheten och boenden i lägenheten.

Vi motsätter oss också den utökning av byggnation i skogsdungen, framför allt i byggnadsområde D och E, som inte varit aktuella innan. Vi anser att området behöver en "lunga". Skogen är mycket viktig för området och används av många för att få luft. Att då ytterligare inskränka på den lilla skog som finns anser vi inte är hållbart i längden. Skogen ska lämnas så orörd som möjligt för om man skulle genomföra alla planer på nya trappor, gångvägar, ramper, utsiktsplatser, utgallring av lövträd mm i skogen så blir det ingen skog kvar.

Sen man inte ska bygga ett högt hus framför 18s gavel. Det finns ingen anledning att göra det just framför 18s gavel eftersom de nya husen längs Hälsovägen ska byggas med varierande höjd och om man bygger högt precis framför 18s gavel förstör man deras utsikt och det blir insyn helt i onödan.

[bilagor med namnunderskrifter återfinnes i akten]

Kommentar:

Det är mycket ovanligt att skador uppstår på grund av pågående byggverksamhet. Riksbyggen, som kommer att spränga närmast Brf Grantorp, är mycket noga med att följa upp att utsedd entreprenör följer upprättade kontrollprogram och att en individuell arbetsberedning och riskbedömning görs innan arbetet påbörjas.



Om skada uppstår är entreprenören eller den som utför arbetet strikt ansvariga och är ersättningsskyldiga avseende uppkommen skada. Kontakt tas med ansvarig entreprenör och dennes försäkringsbolag. Utredning och ersättning hanteras av respektive försäkringsbolag. Klagomål och skador ska alltid rapporteras vidare till beställaren, det vill säga Riksbyggen om det är deras område.

Innan arbetet påbörjas utförs sprickbesiktning av berörda fastigheter (inom 50-100 m radie). Vibrationsmätare monteras också för att kunna verifiera att godkända värden inte överskrids. Företag och kringboende ska informeras om kommande arbeten, hur lång tid störningen kommer att pågå samt vart man vänder sig med eventuella frågor. Entreprenören ska föra detaljerad sprängjournal över alla salvor.

Område D har funnits med från programmet och område E lades till innan plansamråd. De har båda områdena har alltså funnits med i minst två remissomgångar innan den förnyade granskningen. Anledningen till att kommunen valde att ta med område E är på grund av att den yta som blivit kvar mellan Spektumgången och gården för område D, hade blivit svår att utnyttja som allmän park. Förvaltningen såg då möjligheten att aktivera Spektumgången med bebyggelse och på så vis även skapa en tydlig gräns mellan vad som är allmän park och vad som är kvartersmark (privat). Den närliggande bebyggelsen anses även skapa "ögon på Spektrumgången" från boende vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet när man går på gångvägen.

Flemingsbergsparken är utpekad som en viktig park i området och upprustas i enlighet med kommunens parkprogram. Parken ingår inte som en del av detaljplanen för området vid Hälsovägen. Förvaltningen har förståelse för att skogen är mycket uppskattad och upprustningen kommer att ske varsamt med diskreta tillägg. På särskilda utsiktspunkter och gläntor placeras picknickbord och grillplatser och fågelholkar sätts ut i skogen. Genom att förbättra gångvägar och trappor blir också parken tillgänglig för flera att utforska.

Förtätning innebär ofta att man får nya grannar och just Flemingsberg är utpekad både kommunalt och i en regional kontext som en plats där man ska bygga och förtäta mycket de kommande åren. Att den nya bebyggelsen hamnar framför Terapivägen 18's gavel är en konsekvens av att koppla samman bebyggelsen längs med Hälsovägen med stationen och Flemingsbergsdalen.

Boende Grantorp

Synpunkter på: "Detaljplan för område vid Hälsovägen - utökat förfarande diarienummer: Hälsovägen KS-2015/312" och: "Projekt Flemingsbergsparken"

Dokumentet som vi här lämnar synpunkter på: "Planbeskrivning Detaljplan för område vid Hälsovägen i Flemingsberg inom del av fastigheterna Grantorp 5:3 och 5:9, Pedagoggen 5 med flera, KS-2015/312, Samhällsbyggnadsavdelningen december 2016", har vi valt att i texten nedan benämna "Detaljplanen".



VI PROTESTERAR MOT DEN HÄR DETALJPLANEN

Det här byggprojektet är för stort.

Bygg inte i skogen.

Bygg inte mitt framför gaveln på Terapivägen 18.

I övrigt, följ kommunstyrelsens beslut 2015-01-28 (se bild nedan) [*se bild som bilaga i akt*].

Vi uppskattar dock att man i den här nya detaljplanen inte tänker använda Terapivägen som angöringsgata/lokalgata till "Område A" utan istället vill bygga en ny kort lokalgata i öster för infart till garage i "Område A".

Bygg inte i skogsområdet i Flemingsbergsparken. Förstör inte vår fina skog. Bevara hela skogsområdet.

Bygger man enligt nuvarande Detaljplan försvinner en stor del av skogsområdet. Det skulle förminska kraftigt. Det som blir kvar är inte mycket gemensam rekreationsyta för alla som bor här i höghusområdet.

Hela skogsområdet i Flemingsbergsparken behövs i Grantorp. Det är viktigt att det bevaras. Det är en stor tillgång för oss som bor här och för bostadsområdet. Skogsområdet är väldigt viktigt för trivselen. Det har stor betydelse för boendet och boendekvalitén. Det är väldigt uppskattat och det används väldigt mycket och det är mycket barn som springer runt och leker där.

Vi som bor här behöver skogsområdet för vår trivsel. Här bor tusentals människor i höghus och det finns massor av barn. Vi som bor här behöver plats att vara på när vi vill vara ute. Det behövs ett tillräckligt stort gemensamt grönt rekreationsområde för alla boende. Vi som bor i Grantorp behöver behålla hela vår skog.

Det ska byggas mycket i Flemingsberg. I framtiden kommer väldigt många fler att bo här. Antalet människor som studerar, jobbar och rör sig i området kommer också att öka kraftigt under kommande år. Så behovet av en stor gemensam grön rekreationsyta med skog och natur centralt i Flemingsberg kommer att öka. Men samtidigt vill man alltså bebygga en stor del av det här grönområdet så det blir betydligt mindre.

Det är inte rimligt att förminska en gemensam rekreationsyta på en plats där det bor flera tusen människor och det finns mängder av barn och alla bor i lägenheter i höghus. Det är ännu mindre rimligt att göra det samtidigt som väldigt många fler ska flytta hit och väldigt många fler kommer att studera, jobba och röra sig i området.

Det är viktigt att bevara hela skogsområdet så att det är tillräckligt stort för både dagens och framtidens behov av rekreation.

Skogsområdet är inte särskilt stort. Men det är idag ändå tillräckligt stort för att vara en riktig skog om än liten, man kommer verkligen ut i naturen när man är där. Skogen är tillräckligt stor för att erbjuda goda möjligheter till rekreation,



motion, promenader, lek, picknickar, naturupplevelser, avkoppling och nedvarvning och mycket mer. Det är Grantorpsbornas gemensamma gröna rekreationsområde och oas. Det är också en plats för spontana möten, vilket är särskilt viktigt här i Grantorp där många är inflyttade från olika delar av Sverige och världen.

Vi är flera tusen människor som bor här i lägenheter i Grantorps tätt placerade höghus. Gårdarna är små och det är mycket hårdgjorda ytor. Vi behöver som alla andra plats för rekreation och någonstans att vara när vi bara vill gå ut en stund, plats där vi kan vara ute i det gröna i vardagen. Utan att behöva ta oss iväg till något grönt område långt bort. Det behövs ett sånt här stort gemensamt grönt rekreationsområde för alla mängder av boende. Skogsområdet behövs för boendetrivseln.

Bygger man i skogen enligt detaljplanen försvinner en stor del. Visst blir det en bit skog kvar, men det är inte mycket yta i förhållande till alla människor som bor här. Det skulle minska boendetrivseln. Det skulle inte alls vara lika trevligt att bo här. Det skulle försämra bostadsområdet Grantorp. Så bygg inte i skogen.

Skogsområdet är en av höghusområdet Grantorps allra främsta tillgångar. Ett skogsområde inuti ett höghusområde höjer boendekvalitén. Det är inte vanligt med en liten skog inne i ett höghusområde och det ger Grantorp speciella kvalitéer. Människor som annars inte skulle kunna tänka sig att bo i höghus kan bo och trivas i Grantorp. Det är ett enkelt, lättskött, modernt och miljövänligt alternativ till att bo i t.ex. radhus.

Skogsområdet är en viktig del av Grantorps bostadsområde. Bebyggs en del av skogen bygger man på bekostnad av en av Grantorps främsta kvalitéer och bostadsområdet försämras. Försämra inte ett gammalt miljonprogramsområde som behöver behålla de tillgångar det har.

Skogsområdet kan också bidra till att sammanlänka Hälsovägens ”akademiska sida” med ”bostadssidan” om det t.ex. skyltas så att folk hittar dit.

Det kan vara en stor tillgång för den nya Flemingsbergsstaden och bidra till möten mellan boende i stadskärnans olika delar och folk som studerar och jobbar i området. Om det bevaras och är tillräckligt stort för att fungera som ”närskog” med goda möjligheter till vardaglig bostadsnära rekreation, motion, lek och avkoppling för alla människor som finns här nu och de ännu större mängder människor som kommer att finnas här i framtiden.

Bebyggs en del av Grantorps skogsområde kan det bli för litet för att folk som inte bor i just Grantorp ska bry sig om att gå dit.

Det behövs bostadsnära små skogsområden. Tillräckligt stora för att de verkligen ska vara riktiga små skogar, med tillräckligt utrymme för olika aktiviteter och för avkoppling och lugn och ro. Så pass stora att många kan besöka dem utan att man sitter i knäet på varann. Tillräckligt nära för att vara riktigt enkla att snabbt ta sig till i vardagen, så nära att man kan besöka dem även när man inte har massor av tid, och så att man inte behöver ta bil dit. En ”närskog” eller ”kvartersskog”.



Moderna människor har ont om tid, kämpar med vardagspusslet och har svårt att hinna med att ta sig till större grönområden längre bort. Och gamla, sjuka, människor med nedsatt rörlighet, småbarnsfamiljer, och barn som är stora nog att springa ut och leka själva har ett särskilt stort behov av bostadsnära skog som de kan ta sig till. Det är praktiskt för alla med en ”närskog”/”kvartersskog”.

Det verkar som om människor bara får allt mer ont om tid, och behovet av att använda den lilla tid man har på effektivt sätt bara ökar. Så i framtiden kommer nog behovet av en sån här ”närskog” att öka ytterligare och bostadsområden med egen ”närskog” ökar i attraktivitet.

Bygg inte i Grantorps skog, den är populär nu och kommer att uppskattas ännu mer i framtiden, och av ännu fler. Låt den fortsätta vara en väl fungerande ”närskog”.

I delar av skogsområdet är det bara ett tunt lager jord ovanpå berget. Träden klamrar sig fast, på vissa ställen ligger stora rötter frilagda på marken. Skogsområdet används mycket så det har bitvis blivit rätt mycket markslitage. Bebyggs en del av skogen så det blir mindre plats att vara på ökar markslitage. När också många fler flyttar hit och många fler ska studera, jobba etc. i området kommer ännu fler att besöka det förminskade skogsområdet och markslitage kommer att öka ännu mer. Bevarar man bara en del av skogen kan det på sikt bli ett ohållbart markslitage och jord och växtlighet nöts bort. Det hjälper inte att lägga t.ex. barkflis på stigarna för barnen leker överallt och vuxna går omkring varsomhelst inte bara på stigarna, det är ju en skog, ingen trottoar. Det är bättre att helt enkelt bevara tillräckligt mycket skog, så storleken är lämplig i förhållande till mängden människor som besöker den så att den tål att man vistas i den.

Vid det planerade bygget längs Hälsovägen vill man försöka kompensera för det gröna som försvinner med delvis gröna tak, väggar av växtlighet etc. Trevligt, och bättre för miljön än inget alls. Men det kompenserar inte för ett kraftigt förminskat grönt rekreationsområde. Vi kan inte klättra på väggar och tak för att promenera, leka ha picknick etc. Och en takterrass blir bara tillgänglig för boende i just det huset.

Det kan överhuvudtaget inte jämföras med ett grönt skogigt rekreationsområde och kompenserar inte för de rekreationsvärden och naturupplevelser som försvinner om man bebygger en stor del av skogsområdet.

Bygger man i skogsområdet finns det risk att man ”bygger in” dåliga förutsättningar för möten mellan gamla och nya boende, klyftor och motsättningar mellan boende i Grantorps höghus och i de nya husen. Grantorps uppskattade skogsområde används som markresurs, Grantorpsborna får offra en stor del av det uppskattade skogsområdet, vi får mindre plats att vara på, man försämrar det gamla bostadsområdet Grantorp. Tidigare gemensam mark privatiseras, man bygger nya fina hus där en del får takterrasser för sin rekreation, och de endast 35 hushållen i stadsradhusen får breda ut sig över ganska många kvadrat av det tidigare gemensamma grönområdet. Kanske inte den bästa grogrunden för harmoni i området.



Bebyggt är bebyggt och kommer aldrig mer igen. Bygger man i en rejäl del av skogsområdet och senare inser att det inte var någon bra idé så är det försent, den delen av skogen är borta.

Kasta inte bort en så här stor tillgång i iveren att bygga nytt. Under miljonprogramsåren skulle man bygga massor av bostäder snabbt, det gjordes en del misstag och en del blev inte så bra. Nu ska det återigen byggas massor och snabbt. Man kan inte göra gamla misstag ogjorda men man kan försöka låta bli att göra nya.

När Grantorp byggdes sparade man klokt nog en stor bit natur för invånarnas välbefinnande. Skogsområdet har varit en stor tillgång för Grantorp i alla år.

Försämra inte genom att kraftigt förminska ett gemensamt mycket uppskattat grönt rekreationsområde på en plats där det redan bor tusentals människor, samtidigt som många fler, som också har behov av grönska och rekreationsyta, ska flytta hit.

OMRÅDE "E" OCH OMRÅDE "D"

Ett minimum av ändring av den här detaljplanen är att man inte bygger i "Område E".

"Område E" ligger helt inne i det som nu är skogsområdet och här vill man bygga stadsradhus med ca 35 st. bostäder. Genom att bara slopa de här stadsradhusen med ca 35 bostäder kan man spara en betydligt större del av skogsområdet än i nuvarande detaljplan. I stället för att den markbiten privatiseras och bebyggs kan den förbli en gemensam grönyta.

Bygg inte stadsradhusen, låt markbiten "Område E" förbli gemensam grön yta. Det är inte proportionerligt att ta den gröna markbiten till ca 35 bostäder medan man kraftigt förminskar den grönyta som är gemensam för tusentals boende. Det handlar ändå bara om att minska byggprojektet med ca 35 bostäder och man kan minska försämringen av möjligheterna till rekreation i det gröna för flera tusen människor varav många är barn. Man kan också kompensera för de ca 35 bostäderna som "försvinner" genom att göra något annat planerat hus lite högre, t.ex. kan något av de lägsta, som ska vara 1-2 våningar höga, höjas med 1-2 våningar utan att det förändrar den planerade nya stadsbilden så mycket.

Slopar man byggplanerna i "Område E" och också minskar gården i "Område D" bevarar man en ännu större del av den gemensamma gröna ytan för alla boendes välbefinnande.

"Område D" har en stor gård. Den kan minskas. Låt gården svänga inåt, västerut, i en bøj närmare de planerade nya husen i stället för att den går utåt österut mot "Område E". Då blir det ännu mer mark kvar som kan användas av alla istället för att privatiseras som gård för "Område D".

I "Område D" vill man bygga ett stort dagis, det behöver en tillräckligt stor dagisgård. Men gården i "Område D" kan planeras om så dagiset har tillräckligt stor gård medan delen som ska vara boendegård blir mindre. Boende där får då en



mindre gård men inte mindre grön yta att vara på för de kan vara på den gemensamma grönytan. Då lär de också känna oss andra som bor i området. I "Område D" vill man ju bygga bl.a. studentbostäder. Det anses önskvärt att studenter och boende i Grantorp ska komma mer i kontakt med varandra, så det passar utmärkt att där inte är så stor gård så är det större chans att vi träffas på de gemensamma ytorna.

Med de här förhållandevis små förändringarna och minskningarna av planerna och de ytor man vill bebygga kan man avstå från att förstöra så stor del av Grantorps uppskattade skogsområde och bevara en större yta för allas behov av rekreation. Och man får ett bostadsområde som är grönare och trevligare för både gamla och nya boende.

HUS VID TERAPIVÄGEN 18: S GAVEL

Bygg inte hus precis vid Terapivägen 18-husets gavel. Det är fullkomligt hänsynslöst mot boende där. De skulle förlora utsikt, solljus, boendetrivsel och boendekvalitet och få mörker och massor av insyn. Det är dessutom bostadsrätter som kommer att minska i värde om ett högt hus byggs tätt inpå så att boendekvalitén försämras kraftigt.

Huset man vill bygga vid Terapivägen 18-husets gavel är också ett av de allra högsta av de planerade nya husen som ska variera rejält i höjd. Så man förstör boendet på nästan alla våningar vid Terapivägen 18:s gavel. Att man inte åtminstone planerat ett av de allra lägsta nya husen där och istället högre hus lite närmare centrum framstår som att man struntar totalt i hur nybyggnationen påverkar befintliga hus och de boende där.

Bostäderna i ett nybyggt hus blir ju också bättre om huset inte är placerat tätt inpå ett annat.

Lägenheterna vid Terapivägen 18:s gavel hör till Grantorps mest attraktiva bostäder genom sin utsikt och det insynsfria läget, men med ett högt hus tätt inpå blir de istället bland de minst attraktiva.

Byggs detta hus vid Terapivägen 18:s gavel försämrar man inte enbart för enskilda boende. Man påverkar också bostadsområdet, för det generellt mycket tätt bebyggda gamla miljonprogramsområdet Grantorp försämras om det förlorar bostäder med riktigt attraktivt läge.

Ta hänsyn till redan boende och till boendekvalitén i befintliga hus när ni planerar nytt. Det nya som ska byggas i Flemingsberg får inte försämma det gamla höghusområdet Grantorp som behöver behålla de attraktiva bostäder som finns. Det gamla och det nya måste kunna fungera tillsammans.

SPRÄNGNINGAR, STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN

Sprängningar så nära Brf Grantorps hus, Terapivägen 16 och 18, kan skada husen. Även om Brf Grantorp kompenseras ekonomiskt vid ev. skador är oskadade hus bättre än skadade, reparerade. Eventuella skador ger också vår styrelse merarbete



och boende drabbas av diverse olägenheter och besvärligheter vid skador och reparationsarbeten. Vid sedvanliga självrisker, åldersavdrag mm. drabbas vi också ekonomiskt.

Det händer att sprängningar går snett och stenar flyger omkring, vid sprängningar så nära bostadshus finns risk att människor, djur, hus och annan egendom skadas av kringflygande stenar.

Det blir störningar under byggtiden, vi som bor i de två närmaste husen, Brf Grantorp, blir väldigt utsatta för byggstörningarna om man bygger så nära oss. Och vi är många som blir störda, ca 500 hushåll. Här bor också många som jobbar icke-kontorstider t.ex. inom vården och behöver sova under dagtid. Även om det meddelas när särskilt störande arbeten utförs så stör det ju likafullt. De som behöver sova dagtid bör få ersättning om de måste ta in på hotell för att kunna sova.

Byggarbeten och sprängningar för ett hus precis vid Terapivägen 18:s gavel ger stora störningar och skaderisker så bygg inte där.

TRAPPA UPP PÅ BERGET

Det ser ut som om man planerar en trappa upp på berget vid "Område E", som ska gå till sten-formationen uppe på berget, "Utsiktplatsen". Skippa den här trappan. Det bara förstör den mäktiga naturupplevelsen där vid/på berget och dess branter. Nedifrån förfular trappan den dramatiska bergsbranten. Uppifrån försämras den mäktiga upplevelsen när man är där uppe på berget, med utsikten och den fascinerande stenformationen. Och det är ju för detta vackra och mäktiga man går upp på berget. Så en trappa där skulle motverka sitt syfte. Den behövs inte heller. Det är inte långt att gå en liten bit uppför Spektrumgången, svänga höger in på en naturskön stig runt berget och komma upp på berget från andra hållet. Den vägen till "Utsiktplatsen" är inte alls lång och inte särskilt brant och den är enklare för personer med nedsatt rörlighet/kondition än den tänkta trappan som skulle bli väldigt brant. Den som inte klarar att gå runt kommer definitivt inte att klara trappan heller. Så trappan behövs inte för ökad tillgänglighet. Och eftersom den bara förfular och försämrar "Utsiktplatsen" är det bäst att slopa den.

Har man här inte bara tänkt sig en trappa utan en trappa med ramper så är det en ännu sämre idé. Det skulle bli så stort och så brett, det är ett alldeles för stort ingrepp i/på berget. Dessutom är det alldeles för brant. Det går inte att ta sig upp där med barnvagn/rullstol/rullator även om det byggs ramper.

SPEKTRUMGÅNGEN

Bygg inte en stödmur där. Det har klarat sig utan stöd i alla år. Många väljer Spektrumgången även om det är en omväg för att man upplever sparad natur och den dramatiska bergsbranten under promenaden. En stödmur där skulle förfula och skärma av gången från naturen.



I Detaljplanen finns flera bilder av en framtida Spektrumgång kantad av en enorm stödmur som tornar upp sig högt över människors huvuden. En sån stödmur gör Spektrumgången ful, otrevlig och naturupplevelsen förloras. Man lär inte ta en sån väg genom området för att den är trevlig så det skulle ge färre möten mellan nya och gamla boende.

En gigantisk sluttande stödmur kan få skogens smådjur att rutscha ner och slå ihjäl sig och hur går det med barnen i området? En stödmur i stil med den stora på bilderna kan vara oemotståndlig att klättra upp ovanför och åka kana nedför, och att använda som pulkbacke på vintern.

Är tanken med stödmurskolossen trygghet, att hindra våldtäktsmän från att lurpassa i buskarna?

Överfallsvåldtäkter utomhus är inte vanliga i Sverige. Tragiskt nog sker det ändå och det har hänt i Flemingsberg. Men tyvärr går det väl alltid att hitta någonstans att attackera ett offer, går det inte längs Spektrumgångens sida mot berget pga en stödmur kan någon lurpassa på andra sidan vid de nya husens gårdar med träd, växthus, cykelparkeringar mm, eller gömma sig vid Gula Gången och våldta där istället. Trygghetsskapande åtgärder är bra men man kan inte ta bort eller avskärma alla träd, buskar och natur. Man kan komma långt med annat, t.ex. god belysning som sköts om och lampor som byts snabbt när de slocknar. Och med att olika parter inte tjafsar om vems ansvar det är när belysningen inte funkar, någon part får se till att det lyser och sen får de göra upp om betalningen i efterhand.

Behövs absolut någon slags stöd, gör stödmuren så låg som möjligt, så kan man sitta på dess kant, och det blir en enda lång sittplats med möjlighet att vila precis där man vill längs hela Spektrumgången.

PROJEKT FLEMINGSBERGSPARKEN

Vi har uppfattat det som att parallellt med planeringen av byggandet vid Hälsovägen ska man planera för förändring av Flemingsbergsparken. Planerna för Flemingsbergsparken är också med som en del av Detaljplanen.

Därför lämnar vi också synpunkter angående Flemingsbergsparken.

Vi besvarade en enkät om Flemingsbergsparken och Gula Gången 2016-05-28.

Vi har fortfarande samma åsikter och skickar vårt enkätsvar rörande Flemingsbergsparken som våra synpunkter på Projekt Flemingsbergsparken nu i januari 2017.

Vid ett möte med kommunen i ett av våra gårdshus 2016-12-15 fick vi veta att man ändrat på planerna för Flemingsbergsparken och nu inte vill förändra den fullt så mycket som man tidigare föreslog.

Vi vill dock understryka att:

Vi hoppas att de som planerar det här projektet är mycket varsamma och försiktiga vid tillgängliggörandet och ”upprustningen” av skogsområdet.



Det är ju inte stort och ska en stor del bebyggas så det bara blir lite kvar finns det tyvärr inte mycket spelrum. Skogsområdet har ett stort värde som just bostadsnära skog och område med riktigt mycket grönska. Och i den lilla bit man vill bevara obebyggd behövs det inte mycket för att upplevelsen av skog och naturvärdena ska förloras. Allt som ska tillföras, trappor, ramper, bänkar etc. behöver vara så litet och nätt som möjligt. Och fyll inte på med mer än absolut nödvändigt. Varje sak för sig tar plats och när man fyller på med flera olika saker/företeelser på den lilla ytan blir totalen av allt detta mycket och det kan lätt bli så mycket att det blir för lite natur kvar.

Slopar man planerna på att bebygga en del av skogsområdet finns det mer plats för bänkar, trappor mm. Men även då är utrymmet begränsat och måste behandlas varsamt, det tål inte att man fyller på med för mycket och för stort.

Angående en trappa upp till "Utsiktsplatsen", se ovan i synpunkter på detaljplan för Hälsovägen.

Angående en trappa från det nya torget vid de nya husen längs Hälsovägen samt stig genom skogen till den anlagda parken: här är det viktigt att trappan inte blir någon bred maffig skapelse, utan något litet och nätt, inte bredare än absolut nödvändigt, för att spara på områdets få gröna kvadratmeter och lämna så mycket som möjligt orört och obebyggt. En trappa där behöver inte vara bred för att folk ska se den och inse att man kan gå till Flemingsbergsparken, man kan ha en tydlig skylt vid torget istället.

Vi ifrågasätter också om det verkligen behövs en trappa där för att tillgängliggöra Flemingsbergsparken och få människor att strömma mellan Hälsovägens olika sidor, t.ex. gå från högskoleområdet till bostadssidan med Flemingsbergsparken. Och om den skulle göra någon större nytta. Det är ingen lång bit att gå runt och in i Flemingsbergsparken via andra vägar som redan finns. Det är inte så brant som trappan skulle vara, det är tillgängligt för barnvagnar/rullstolar mm. och även enklare att gå för friska med full rörlighet eftersom det inte alls är lika brant. Ordnar man bra skyltning vid torget och på andra platser blir det ändå enkelt att hitta till och in i Flemingsbergsparken.

Angående tillgängliggörande: det här lilla skogsområdet är begränsat till ytan och ju större del av det man beslutar att bebygga, desto mindre blir det kvar av det och desto mindre kan det tillgängliggöras med nya trappor, entréer, breddade stigar etc. för det får helt enkelt inte plats om det ska bli någon grönska och natur kvar. Bebyggs en rejäl del av skogsområdet får man satsa på att så långt som det är möjligt använda sig av de trappor, stigar etc. in i skogsområdet som redan finns (se nedan) i den lilla bit som lämnas obebyggd om det ska bli nåt kvar av skogsområdet.

Och angående tillgängliggörande för personer med rörelsenedsättning: en av oss har nedsatt rörlighet och vi är medvetna om behoven av anpassning i samhället. Men vi är också medvetna om att det tyvärr inte alltid går att anpassa allt för alla. Det är svårt att ta sig fram i natur när man har nedsatt rörelseförmåga, och natur är också mycket svår att anpassa för personer med rörelsehinder. Man får kompromissa och underlätta i den mån det går, så långt det är rimligt. Det här



skogsområdet är bitvis mycket kuperat och det är inte stort. Och om man bebygger det blir det bara ett mycket litet plutt-skogsområde. Det går inte att handikappanpassa ett så kuperat och så litet skogsområde. Det kan gå att underlätta möjligheten att komma in i skogen här och var genom ramper. Men man kan inte fylla på med ramper överallt så att alla ska kunna ta sig fram överallt i det lilla skogsområdet. I så fall blir det inget kvar av skog och natur och då finns det ingen anledning för någon att ge sig in i skogsområdet.

Angående entréer till Flemingsbergsparken: det finns redan flera entréer in i och/eller till både skogsområdet och den anlagda parken. Fyra vägar som är asfalterade, alla framkomliga med barnvagn/rullstol/rollator/cykel, två av dem även med bil. Samt många stigar, såväl rejält breda som är mycket lätta att se och lätta att gå på, som smalare. Det finns också två trappor in i Flemingsbergsparken, den ena nära Spektrumgången. Vi förstår inte vad det finns för behov av ytterligare entréer.

[bilaga med "VÅRT ENKÄTSVAR ANGÅENDE PARKEN OCH SKOGEN 2016-05-28" finns i akten]

Kommentar:

Projektet att rusta upp Flemingsbergsparken ingår inte i detaljplanen för bostäder och förskola i området vid Hälsovägen. En stor del av Flemingsbergsparken kommer att kvarstå. Stora delar av de ytor som bebyggs används idag inte som rekreationsområde utan består av slänter och relativt otillgängliga höjder. Förvaltningen har gjort bedömningen att det är området norr om Spektrumgången som har de högsta rekreationella värdena och avses att bevaras som park. Förvaltningen har förståelse för att skogen är mycket uppskattad och upprustningen kommer att ske varsamt med diskreta tillägg. På särskilda utsiktspunkter och gläntor placeras picknickbord och grillplatser och fågelholkar sätts ut i skogen. Genom att förbättra gångvägar och trappor blir också parken tillgänglig för flera att utforska. Förvaltningen kommer att utreda om det är möjligt att anlägga en trappa eller trappväg i förlängningen av torget utan att göra för stora ingrepp i naturmarken. Den trappa som syns i illustrationsplanen i anslutning till område E är inte längre aktuell. Utsiktsplatsen på berget kommer endast att nås genom stigar i skogen.

På de platser där det måste sprängas längs med Spektrumgången måste det i vissa fall finnas en stödmur för att inte riskera ras ner på gång- och cykelvägen. Utformningen av muren utreds nu. Förvaltningen arbetar för att den inte ska bli högre än den måste i det avseendet så att muren där den behövs även kan fungera som sittbänk på vissa platser längs med Spektrumgången.

Tryggheten längs med Spektrumgången är givetvis en viktig fråga vid utformningen av belysning med mera. Förhoppningsvis inger den närliggande bebyggelsen även en större trygghetskänsla.

Angående oroligheten inför sprängningsarbeten, bebyggande i område D och E samt om bebyggelsen vid Terapivägen 18's gavel, se svar ovan till Brf Grantorp.



Från följande fastigheter har skriftliga synpunkter lämnats som inte har tillgodosetts

Program

Vårdaren 8 & 9, Vårdaren S:1 (Brf Grantorp)

Vårdaren 5,6 & 7, Vårdaren S:1 (Brf Kullen)

Flera boenden Grantorp

Samråd

Vårdaren 8 & 9, Vårdaren S:1 (Brf Grantorp)

Två boenden Grantorp

Granskning

Inga fastigheter/sakägare yttrade sig under granskningen

Förnyad granskning

Vårdaren 8 & 9, Vårdaren S:1 (Brf Grantorp)

Boende i Brf Grantorp

Beslut

Kommunfullmäktige förväntas den 12 juni 2017 att besluta om detaljplan för område vid Hälsovägen i Flemingsberg. Samtliga planhandlingar inför beslutet finns på kommunens hemsida www.huddinge.se/halsovagen.

Besvärshänvisning

Med anledning av att vilka som anses vara sakägare i planen är oklart kommer kommunen att kungöra besvärshänvisningen efter anslaget beslut om antagande i enlighet med PBL 5 kap 29§ och 35§.

Maria Kjell-Andrén

Planarkitekt