



Program för

Hälsovägen och Flemingsbergsparken

Flemingsberg, Huddinge Kommun

Sammanfattning

Programmets syfte och huvuddrag

Syftet med programmet är att utveckla området mellan Flemingsbergs centrum, bostadsområdet Grantorp, Huddinge sjukhus, och Flemingsbergs pendeltågstation/blivande resecentrum till en ny stadsdel som länkar ihop Flemingsbergs kärna och bidrar till en tätare och mer integrerad stadsbyggd.

Programförslaget innebär att Hälsovägen kommer att få ett nytt, mer sammanhållet, kontinuerligt och aktiverat gaturum där människor kan röra sig mellan de olika delarna i området i en mer stadslik miljö. Programförslaget möjliggör 500-800 bostäder och 20-30 lokaler och en förskola.

Programförslaget lägger stor vikt vid platser för möten, lek, rekreation och promenad. Programområdet innehåller ett grönområdet, var i Flemingsbergsparken ingår. Grönområdet ska bevaras i stora delar, och utvecklas.

Behov av miljöbedömning

Det finns inte behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar eftersom betydande miljöpåverkan inte bedöms bli följden av planens genomförande.

Innehållsförteckning

Programmets syfte och huvuddrag	4
Programområdesgräns och fastighetsförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden och parallella utredningar	6
Planens förenlighet med miljöbalken	9
Områdets förutsättningar	11
Hållbar utveckling	18
Förändringar	20
Tekniska Förutsättningar & Miljö	27
Genomförande	31

Programmets syfte och huvuddrag



Programområdets geografiska läge markerat med rött.

Programmet syftar till att utveckla området mellan Flemingsbergs centrum, bostadsområdet Grantorp, Huddinge sjukhus, och Flemingsbergs pendeltågstation/blivande resecentrum till en ny stadsdel som länkar ihop Flemingsbergs kärna och bidrar till en tätare och mer integrerad stadsbyggd.

Programförslaget innebär att Hälsovägen kommer att få ett nytt, mer sammanhållet, kontinuerligt och aktiverat gaturum där människor kan röra sig mellan de olika delarna i området i en mer stadslig miljö.

I anslutning till programområdet ligger skola och förskola, och programförslaget innebär att ytterligare byggnader för skola/förskola med gård kan uppföras.

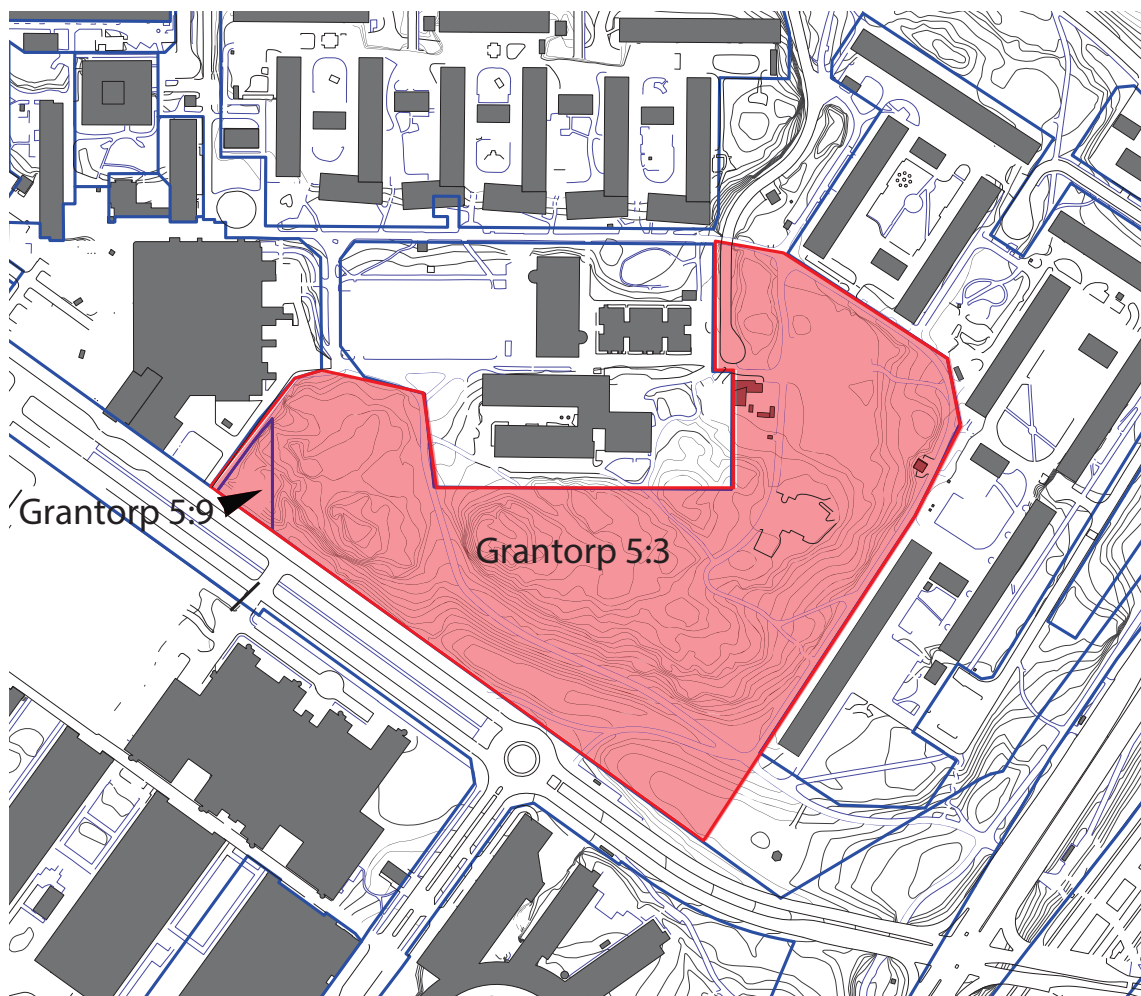
Programförslaget lägger stor vikt vid platser för möten, lek, rekreation och promenad. Förutom att gatumiljön blir mer attraktiv att strosa på, tillskapas nya torgliknande platser. Dessutom tillgängliggörs Flemingsbergsparken med omkringliggande grönområde mer. Detta grönområde blir mer integrerat med bebyggelsen och får tydligare entréer, stråk och platser att uppehålla sig på.

Programförslaget möjliggör lokaler i bottenplan utmed Hälsovägen. Mittemot entrén till Södertörns högskola tillskapas ett nytt torg/entréplats till parken. Det ger ett utvecklat rumsligt samband mellan högskolans entré och parkens entréplats.

Området ligger i "kärnans kärna" och är utpekad i RUFS 2010 som regional kärna. Flemingsbergs är idag kollektivtrafikknutpunkt, med pendel- och regionaltågstation samt ett flertal busslinjer. P.g.a. trafiken på Hälsovägen och närheten till Huddingevägen ställs krav på den nya bebyggelsens utformning för att klara acceptabla bullernivåer i boningsrum och på uteplatser. Parkeringsplatser föreslås i huvudsak anordnas i garage.

Förslaget innebär ett tillskott av 500-800 bostäder. Antalet lägenheter som rymms inom programområdet är beroende av hur bebyggelsen planeras i detalj, vilket avgörs av en markanvisningstävling som kommer att genomföras för att hitta en eller flera exploatör/er. Programförslaget utgör underlag för denna markanvisningstävling.

Programområdesgräns och fastighetsförhållanden



Förslag på programområdets ungefärliga utsträckning

Programområdet ligger i Flemingsberg och omges av Huddinge sjukhus, Södertörns högskola, Flemingsbergs centrum, Annerstadsskolan och bostadsområdet Grantorp. Området omfattar c:a 6,5 ha och innefattar

- fastigheten Grantorp 5:9 som ägs av Huga. Fastigheten är obebyggd och föremål för pågående detaljplan som sker parallellt med detta program.
- del av Grantorp 5:3 som ägs av Huddinge Kommun. Denna del innefattar ett grönområde som i sig består av dels en anlagd park – Flemingsbergsparken, och dels ett kuperat naturområde med skog.

Programområdet avgränsas i öster av byggnader och inlustrytor tillhörande Flemingsbergs centrum. I nordöst gränsar området till skolgården, med bl.a. en grusad förbollsplan. I norr och väst gränsar området till bostadsområdet Grantorp med skivhus i 8-12 våningar och öppna gårdar. I söder avgränsas området av Hälsovägen, och på andra sidan vägen Huddinge Sjukhus och Södertörns högskola.

Tidigare ställningstaganden och parallella utredningar



Inspirationsbild från samrådsförslaget till Fördjupad översiktsplan för Flemingsberg

Regionplan

Flemingsberg är utpekad som regional stadskärna i RUFS 2010. Målet är att den regionala stadskärnan ska fungera som ett alternativ till Stockholms city med funktionsblandad och hållbar stadsmiljö. Den har särskilt hög grad av tillgänglighet och fungerar som en knutpunkt i transportsystemet. Den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet ska värnas och marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel. Ambitionen bör vara att skapa täta, upplevelserika och varierade miljöer utifrån stadskärnornas respektive profiler. Torg, parker, vatten grönområden och mötesplatser är viktiga för kärnans attraktivitet, liksom möjligheten att på ett tryggt sätt ta sig fram till fots och cykel.

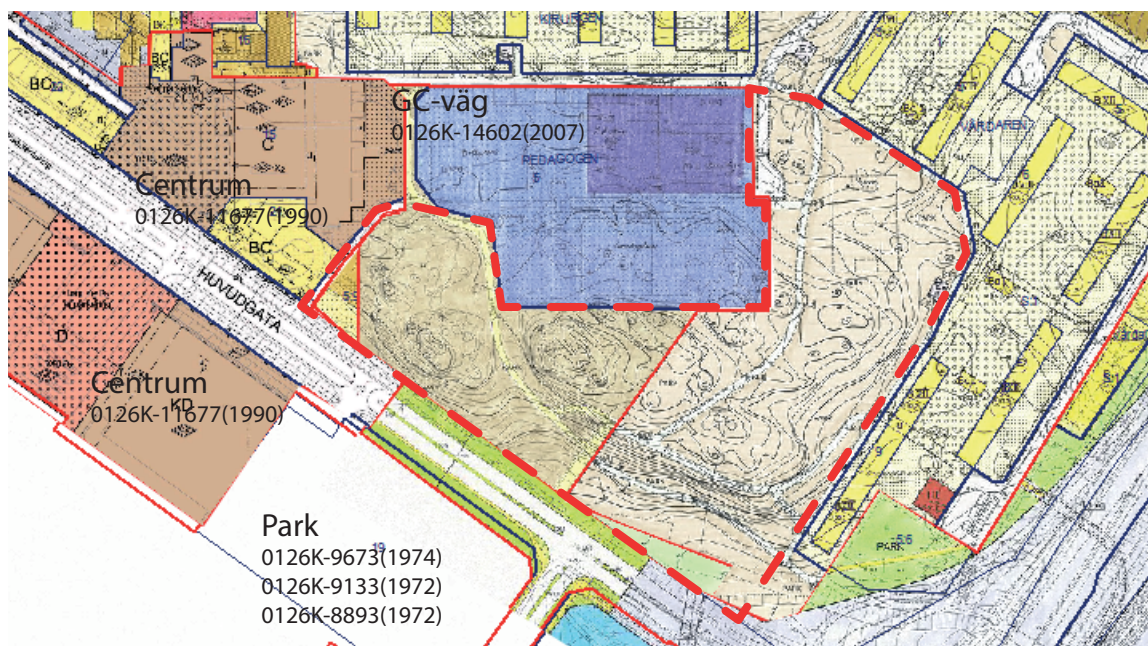
Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen är området utmed Hälsövägen angivet som utredningsområde medan bakomliggande mark är angivet som ”Pågående markanvändning”.

I förslaget till ny översiktsplan, Översiktsplan 2030, är målet för utvecklingen av Flemingsberg att skapa en levande, tät, grön, och hållbar stad med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur med mera. Området ska utgöra en sammanhängande stadsväv som binder ihop de olika delarna och överbrygger barriärerna i området. Det bör vara enkelt att cykla, gå och åka kollektivt i Flemingsberg. Den högsta graden av funktionsblandning sker i de mest centrala delarna som utgörs av bl.a. Hälsövägen. Markanvändningen är angiven som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde, och delar av grönområdet är angivet som bevarandeområde.

Fördjupad översiktsplan

Området ingår vidare i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Flemingsberg som är under framtagande, och för närvarande finns som samrådsförslag. För byggnationen utmed Hälsövägen föreslås täta stadskvarter med funktionsblandning och stadsliv med stort inslag av offentliga byggnader och hög grad av offentlighet i gatans karaktär. Offentliga platser med tydligt gestaltade miljöer och med grönska i gatumiljö och platser.



Gällande detaljplaner i området, planmosaik

Detaljplaner, program

I program för Flemmingsbergs centrum och Novum Biocity m.fl (2006). anges att det kan vara lämpligt att bygga bostäder utmed Hälsovägens norra sida. Bostäderna ska på ett lämpligt sätt ansluta till Flemingsbergsparken.

Enligt Gällande detaljplan för del av Kv. Medicinaren, SBN 0126K-9673, anges Centrumändamål som användning för den del av planområdet som ligger inom programområdet.

I väster ingår en smal remsa från gällande plan del av Medicinaren 5 m.fl. 0126K-14602, som anger GC-väg på allmän plats. Resterande del av området är angiven som park, och planmosaik för gällande planer består här av 0126K-9133, 9673 och 8893.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet är beställt genom projektplan 2012-12-19 med start i juli 2013. Programarbetet inleddes i september 2013.

Parallella utredningar

Trafikverkets utredningar

Trafikverket har kommit fram till att ytterligare spår kommer att behövas genom Flemingsberg. Inom pågående projekt BanaVäg Flemingsberg ingår dels byggnation av ytterligare ett plattformsspår (spår 0) samt förberedelse för ytterligare ett spår (spår -1). Detta innebär en parallell sidoflyttning av väg 226. Projektet beräknas vara finansierat av staten och beräknas i denna del vara klart 2018.

Studentbostäder

Grantorp 5:9, en fastighet om c:a 1000 kvm, belägen i programområdets sydvästra del är föremål för detaljplanläggning parallellt med detta programarbete. Detaljplanens syftar till att uppföra bostadshus. Angöringsväg till bebyggelsen i denna del av programområdet ingår också.

Sjukhusområdet

Akademiska området med Huddinge Sjukhus - byggnader och entrétorg mot Hälsovägen på dess

södra sida inom fastigheten Medicinaren 5, är under uppbyggnad enligt antagen detaljplan för Medicinaren 5 m.fl. antagen under 2007. Novums forskningslokaler - byggnader utmed Hälsovägens södra sida planeras byggas om och planarbete är planerat att starta under 2013, enligt projektplan.

Flemingsbergsdalen

Flemingsbergsdalen öster om väg 226, Huddingevägen, är föremål för pågående detaljplanearbete och planeras för bostäder och centrumändamål.

Resecentrum

Kommunen har under 2013 utrett möjliga placeringar för ett framtida resecentrum i Flemingsberg. Under 2014 kommer dialog att föras mellan Trafikverket, Trafikförvaltningen, kommunen och eventuellt andra intressenter för att skapa en gemensam målbild och en ansvarsfördelning samt för att utreda möjligheterna till ett eventuellt genomförande i samband med byggnationen av Spårväg syd.

Parkprogram och Lekplatsprogram

Flemingsbergsparken är enligt remissutgåvan av parkprogrammet (2013) en prioriterad park som används av många. Parken är utpekad som stadsdelspark vilket innebär att den ska ha en stor yta, minst 1,5 ha, med ett brett och varierat utbud. Detta gör att parken kan utgöra en naturlig samlingspunkt i området och locka många olika besökare.

I remissutgåvan av parkprogrammet framgår det att det finns ett visst behov av att glesa ur vissa skogspartier för att öka tryggheten i området. Det framgår även att det finns ett behov av att anlägga mer belysning. Programmet pekar även på att åtgärder behöver göras för ökad kvalitet på prydnadsplanteringarna i parken, kontinuerlig slyröjning och upprustning av parkutrustningen.

Enligt lekplatsprogrammet (2013) har lekplatsen invid Hälsovägen en del brister såsom sliten utrustning, avsaknad av sittplatser och belysning. Ett undantag är själva lekutrustningen som är relativt ny och i gott skick. Lekplatsens läge gör att förutsättningarna för en god likmiljö är ogynnsamma, framför allt med bullerstörningar och avgaser från Hälsovägen. Åtgärdsförslag enligt lekplatsprogrammet är att lekplatsen på sikt avvecklas.

Ett hållbart Huddinge

Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Arbetet för hållbar utveckling är också en process som förutsätter helhetssyn kring sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter.

Hållbar samhällsutveckling är ett av Huddinge kommuns två övergripande mål och därmed också en princip som styr kommunens verksamheter. Det handlar om att på lång sikt utveckla det geografiska samhället Huddinge på ett ansvarsfullt och hållbart sätt med avseende på bland annat miljö, boende, arbete, kunskap, folkhälsa och demokrati.

Huddinge kommun har, inom ramen för utvecklingsprojektet ”Ett hållbart Huddinge”, tagit fram långsiktiga mål för den önskvärda samhällsutvecklingen i det geografiska samhället Huddinge kommun till år 2030. De målområden som ska följas, mätas och analyseras är:

- Ansvar för naturresurser
- Gemenskap och delaktighet i samhällslivet
- Attraktiva bostadsområden
- God utbildning och kreativt näringsliv
- Rik fritid och god hälsa

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i programmet är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap. Vid planering skall kommuner och myndigheter iakttä miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Behovsbedömning

Enligt 5 kap.18 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Programmet

Syftet med programmet är att medge uppförande om totalt cirka 500-800 bostäder vilket ger en tätare och sammanhållen bebyggelse mellan Flemingsbergs centrum och järnvägsstationen.

Programmet är förenlig med en hållbar utveckling med avseende på ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser. Området ligger nära kollektivtrafik och service vilket är positivt ur hållbarhetssynpunkt.

De viktigaste miljöfrågorna att belysa och beakta i det fortsatta planarbetet bedöms vara omgivningsbuller och förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Platsen

Programområdet består omväxlande av park- och naturmark samt viss hårdgjord yta som gång- och cykelväg. Marken bedöms inte vara känslig och det bedöms heller inte finnas risk för eventuella markföroreningar.

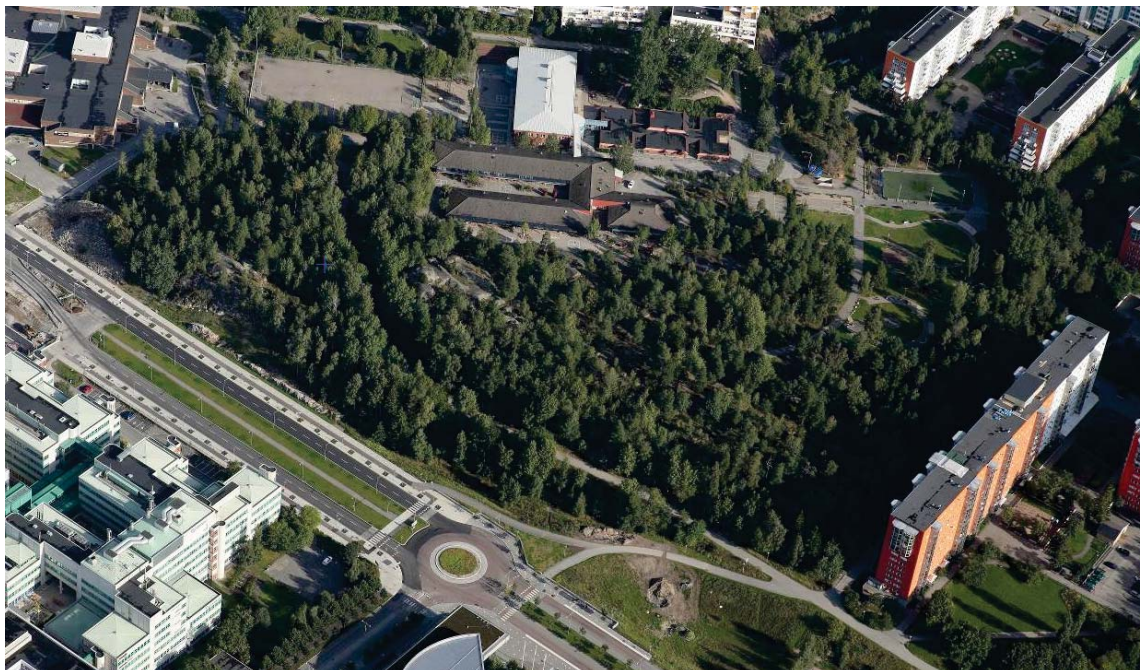
Påverkan

Programmets påverkan på befintlig miljö bedöms som relativt liten. Programmet berör inte områden skyddade enligt 3, 4 och 7 kap. miljöbalken eller andra skyddsområden. Tillgängligt grönområde kommer att minska något. Befintliga naturvärden bedöms vara små. Områdets rekreativvärden bedöms till största delen finnas kvar även efter föreslagen markanvändning i planen. Programmet berör inte riksintressen och förmodas inte medföra risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer. Programmet bedöms inte medföra några risker för människors hälsa eller miljön.

Omgivande områden bedöms inte påverkas negativt av föreslagen markanvändning. Intilliggande bostadsområden kan antas påverkas av genomförandet av programmet då trafiken till och från området kommer att öka. Störningar kommer att uppstå under byggtiden.

De största miljöeffekterna är trafikbuller från Hälsovägen och Huddingevägen samt järnvägen. Den ekvivalenta ljudnivån inom programområdet kan komma att bli högre än 55 dBA vid fasad. En bullerutredning ska tas fram för att se om avsteg krävs samt utformning av byggnaderna som tillsammans med en lämplig planlösning av lägenheterna gör att så god ljudkvalitet som möjligt kan erhållas.

Programmet innefattar inte verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Den anger inte heller förutsättningar för kommande sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.



Programområdet sett från sydost

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Programområdet är ett område som är till stor del är obebyggt, dock är vissa delar redan ianspråktaga till lekplats, gång- och cykelväg m.m. Områdets naturkaraktär försvinner gradvis då delar av området kommer att bebyggas och parkkaraktären utvecklas. Bebyggelsen koncentreras utmed Hälsovägen och främst de delar som redan idag är hårdgjorda eller på något sätt påverkade. Lokaliseringen enligt programförslaget är lämplig då den bedöms följa kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen ska byggandet främst koncentreras till områden där infrastrukturen är utbyggd. Förslaget innebär en förtätning och utveckling i anslutning till kringliggande bebyggelseområden. Programmets betydelse för en hållbar utveckling är främst kopplad till ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser samt närheten till service och infrastruktur.

De största miljöeffekterna är omgivningsbuller från Hälsovägen, Huddingevägen och järnvägen. Befintliga naturvärden bedöms relativt små och områdets rekreativvärde bedöms i huvudsak finnas kvar. Programmet berör inte riksintressen och bedöms inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Den medför heller inte risker för människors hälsa eller miljön.

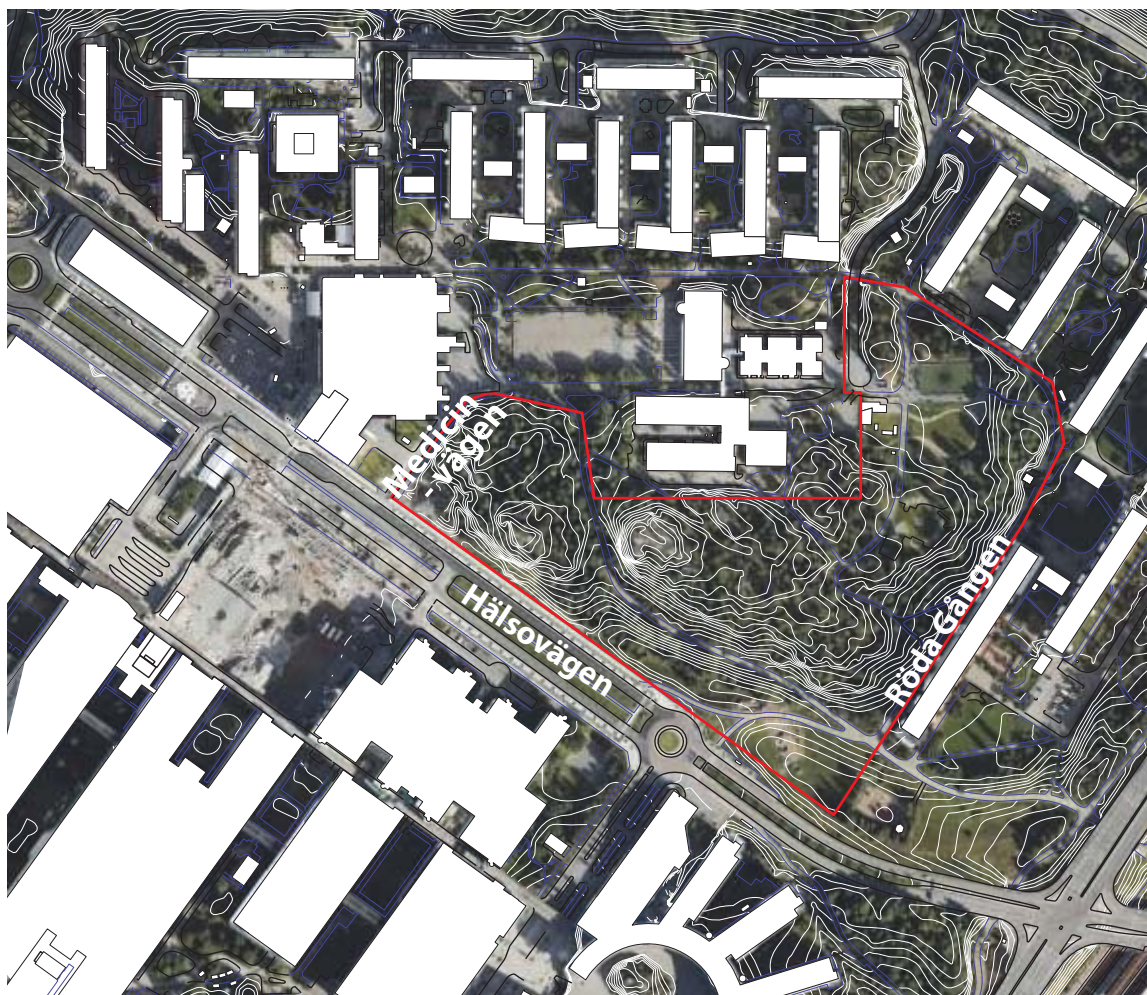
Sammanfattningsvis bedöms genomförandet av programförslaget inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11 § med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas.

Ekologisk kompensation

Huddinge kommunfullmäktige beslutade den 16 april 2012 om ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska planeringsprocessen”. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i den kommunala fysiska planeringen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller i nära anslutning till det.

Eventuella kompensationsåtgärder inom ramen för kommunens ambition kommer att behandlas i ett senare skede av planeringen. Detta för att inte föregripa hantering av anpassningar och skadebe-gränsande åtgärder som normalt sker i den fysiska planeringen.

Områdets förutsättningar



Översikt

Landskap och stadsstruktur

Programområdet består av ett kuperat grönområde, som utgör en tydlig landform med 25 m höjdskillnad inom programområdet. Spår efter sprängningar i berg i områdets södra och östra sida ger ett grovhugget intryck. Området innehåller också ett flackt område, med en nyligen iordningställd park, och en svacka ner mot Huddingevägen.

Programområdet ligger innanför storskalig bebyggelse med skivhus i 8-12 våningar på dess norra och östra sida. Hälsövägen som löper utmed områdets södra sida har ett drygt 40 meter brett gatutrum och om vägens södra sida ligger Huddinge Sjukhus med stora byggnadsvolymer i upp till 7 våningar. På denna sida av Hälsövägen ligger också Södertörns högskola som är en självständig byggnad med säreget uttryck och pondus. I väster ligger Flemingsbergs centrum med en 14 våningar hög byggnad som utgör ett slags landmärke i området.

I de stora dragen har alltså platsen tydliga karaktärsdrag och tydliga former, men de är grovt tilltagna och fortfarande flyter stora ytor ihop och blir odefinierade framförallt mot Hälsövägen och ned mot Huddingevägen.



Hälsovägen från väst. Programområdet börjar intill Hälsovägen och försätter norrut (till vänster i bilden)

Mark och vegetation

Terrängen är i områdets västra del kuperad och brant. I dess nordvästra del ligger den anlagda delen av Flemingsbergsparken i en flackare del, och i sydöst mot Huddingevägen bildar terrängen en svacka. Marken består av berg och jord. Tallhällmark dominerar över de omgivande näringsrikare sluttningarna med blandskog. Tall, gran asp och björk är vanligt förekommande och flera ädellövträd (ek och lönn) står här och var. Det förekommer även mycket berg i dagen och gräs. I den högst belägna punkten finns tydliga spår i berget efter inlandsisen.

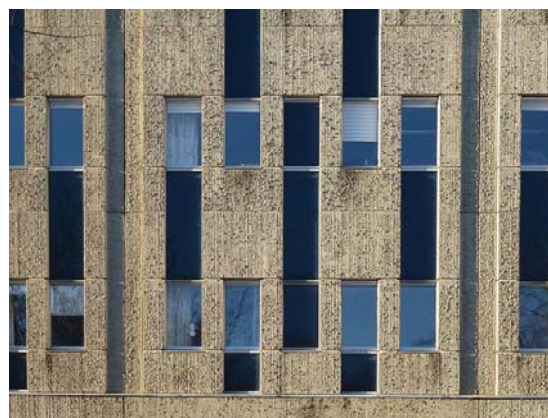
Grönområdet kopplar norrut till Glömstadalen.

Naturvärden

Inga särskilda naturvärden är påträffade inom programområdet. Programområdet är inte heller utpekad av Skogsstyrelsen (Skogens pärlor) eller i kommunens översiktsplan. Området är beskrivet i Huddinges gröstrukturplan (1997). Befintliga naturvärden bedöms relativt små och beror främst på avsaknaden av död ved och tillgång till vattendrag. Ett fåtal hålträd finns där flera aspar är hålträd. Dålig förekomst av död ved men någon död stam, torraka, finns. Vid framtida skötsel är det lämpligt att låta trädsiktet bli äldre både ur rekreationssynpunkt och för biologisk mångfald. Man bör inte städa bort ny död ved och vid gallring ska de ädla lövträdslagen gynnas.

Kulturhistoriska miljöer

Grantorp är ett tydligt exempel på 1970-talets miljonprogramsbebyggelse och stadsplanering. Karaktäristiskt för området är husens stora skala och placering, liksom den trafikseparerade stadsplaneringen som starkt präglar området. I området finns ett större, obebyggt naturområde. Enligt riktlinjerna i kulturmiljöinventeringen (Huddinge Reviderad Kulturmiljöinventering 2003) bör området bevaras som ett exempel på 1970-talets stadsbyggnadsideal. Bebyggelsens enkelhet i utformningen är känslig för förändringar och den utspärade naturen är en viktig del för förståelsen av områdets planering och bör bevaras som obebyggd yta då den är en betydelsefull del av områdets karaktär.



Överst Grantorps bostadsområde. Nederst Studenthuset i Flemingsbergs centrum och Huddinge Sjukhus

Bebyggelsetypologi

Bostadsområdet Grantorp (1973) byggdes som en del av miljonprogrammet och består av 18 st åtta-, elva-, tolv- och 14-våningshus i regnbågens klara färger av skivhustyp. De är placerade i parallella rader med helt öppna gårdar. Gårdarna är bilfria.

Huddinge sjukhus, (HLLS Arkitektkontor, 1977) är och den största vårdbyggnaden som hittills uppförts i Sverige. Anläggningen består av flera huskroppar om fem våningar som förbinds med glasade gångar. Mellan husblocken bildas gårdar. Stommen består av prefabricerade betongelement. Fasaderna har en yta av krattad och dekorgjuten betong med accenter av blått. Huddinge Sjukhus pågår för närvarande en omfattande om- och tillbyggnad mot Hälsovägen.

I Flemingsbergs centrum står Studenthuset som var inflyttningsklart 2009 och är med sina 14 våningar ett slags landmärke. Byggnaden är utförd av prefabricerade vita betongelement och har i övrigt bröstningspaneler av färgat glas i olika kulörer.

Södertörns högskola stod klar 2003. Huvudbyggnaden –”Moas Båge” - innehåller skolans mest publika lokaler och ligger vid huvudgångstråket mot Huddinge sjukhus. Bågen är omgiven av tre flyglar. Mot Hälsovägen riktas en sekundär entré genom en av flyglarna, även denna entré är tydligt accentuerad.

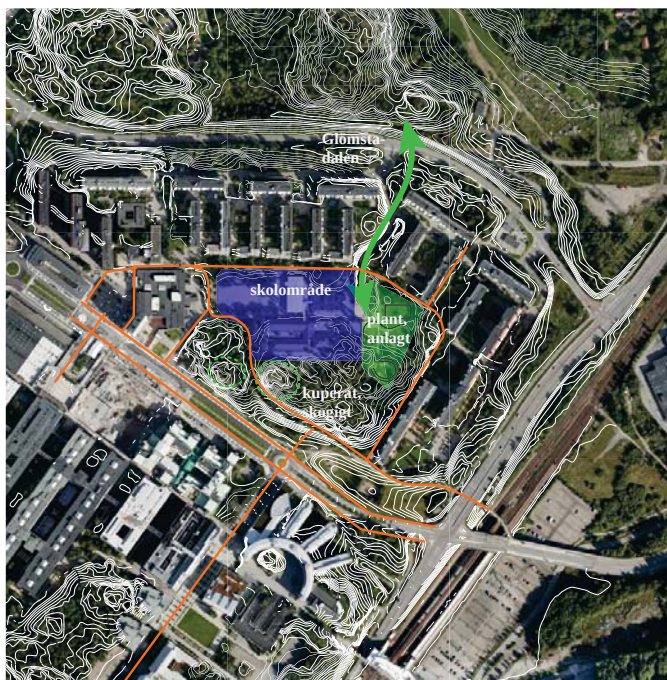


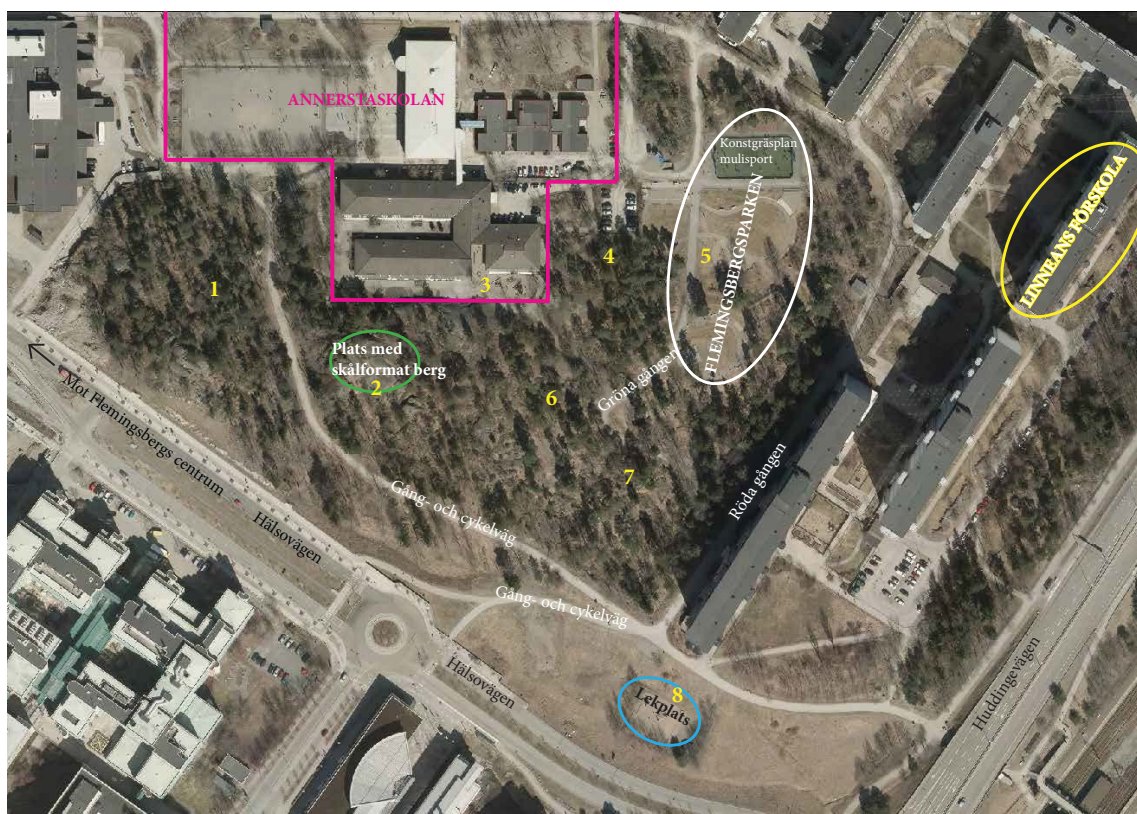
Diagram över Flemingsbergsparkens indelningar. Till vänster ses grönområdets vitt skilda karaktärer

Rekreation, friluftsliv & allmänhetens platser

Flemingsbergsparken

Inom programområdet finns Flemingsbergsparken som är nyligen anlagd och innehåller flera olika funktioner för vila, möten och spontanidrott. Den är väl använd av kringboende (framförallt sommartid) och av förskolebarn och skolbarn.

Den skogiga delen är väldigt kuperat, innehåller flera branta partier och skog, med bitvis nedslitet fältskikt. Hällmarkerna är välsvavade av inlandsisen och har bitvis fått ett särpräglat utseende. Omfattande planteringar har gjorts intill bebyggelsen med bland annat mycket ädellövträd och bärande träd. Området genomkorsas av stigar och gång- och cykelvägar, och att döma av slitaget på markskiktet utnyttjas området flitigt. Området är lätt att ta sig till och används för promenader, lek, solbad, grillning, hundrastning mm. Området används varje dag av förskolebarn och ibland som mötesplats för framförallt ungdomar. Det svårtillgängligt för vissa grupper, p.g.a. lutningar och ojämnheter.



2. Skålformat berg, format under istiden



4. Lektytor nära skolan



6. Inbjuder till fantasifulla lekar, t.ex. klättring

Barnens platser i parken

En inventering på plats tillsammans med Linnéns förskolas barn och personal och samtal med Annerstaskolans barn och personal har genomförts. Av dessa har framgått att grönområdet är väl använt, i synnerhet i de delar som ligger närmast skolan och bostadsområdena. Förutom den anlagda delen av parken bedöms några platser vara särskilt bevarandevärda då deras läge och utformning särskilt inbjuder till lek och samvaro. Det är platsen med skålformat berg (2), format under istiden, samt området i direkt anslutning till skolan (4). Förutom detta är det viktigt att behålla tillräckligt stor yta för att funktionen som bostads- och skolnära park/skog ska bibehållas. Resultatet av dessa inventering i sin helhet finns att tillgå på MSB.

Flemingsbergsskogens naturreservat

Sydost om Flemingsberg ligger Flemingsbergsskogen naturreservat som erbjuder ett skogrikt och variationsrikt rekreationsområde med förhållandevis orörd miljö för att vara så storstads-nära. Området innehåller en fin kombination av stor skog och kulturlandskap och är en del av riksintresset för friluftsliv Ågesta-Lida-Riksten enligt miljöbalken. I området finns tillgång till elljusspår, ridanläggning och sportcenter för att nämna ett fåtal av de faciliteter som inryms inom friluftsområdet.



Platsbildning framför Södertörns högskola mot Hälsovägen. Flemingsbergs centrum.

Lekparker

Det finns en lekpark strax sydöst om programområdet. Lekparken är bullerstörd och ligger lite av-sides från bostadshusen, intill Hälsovägen, strax utanför programområdet. Den kommer sannolikt att försvinna i samband med framtida byggnation av Hälsovägens östra ände. Lekparken används av förskolorna och skolbarnen använder den på sin fritid. Parken är tillräckligt nära för att de flesta barn ska få gå dit själva. Pulkabacken i parken är mycket uppskattad.

Under inventering tillsammans med Linnéans förskola framgick vikten av att det finns en lekpark för de mindre barnen som är skild från den anlagda delen av Flemingsbergsparken som i sin nuvarande utformning "tas över" av skolbarnen. Lekplatser finns även på de öppna bostadsgårdarna.

Flemingsbergs centrum

I Flemingsbergs centrum (strax utanför programområdet) finns shoppingstråk, men inget torg. Befintlig torgyta används till stor del som parkering.

Entré Södertörns högskola

Mitt emot programområdet finns en entré till Södertörns högskola med entréplats framför, med bänkar.

Sjukhustorget

I och med ombyggnaden av Huddinge Sjukhus planeras ett nytt entrétorg (strax utanför programområdet).

Service och handel

Flemingsberg Centrum är ett inomhuscentrum med apotek, post, gym, flera matbutiker, restauranger. Här finns också bibliotek, kyrka och pastorsexpedition. I sjukhuset finns apotek och pressbyrå mm. För närvarande pågår planläggning för ytterligare handel i Flemingsbergsdalen med en planerad byggstart under 2014.

Näringsliv och forskning

Flemingsberg har de senaste åren vuxit fram som ett mycket bra läge för aktörer som vill ta del av den senaste forskningen och delta i utvecklingen av framtidens hälso- och sjukvård.



Cykelvägnät, fullt utbyggt enligt samrådsförslag till fördjupad översiktsplan

Trafik & gatustruktur

Gångtrafik

Programområdet nås till fots på gångbanor längs med Hälsovägen, och gångbanor öster om programområdet vilka leder till Grantorps bostadsområde. Tågstationen, Huddinge Sjukhus och Södertörns högskola är troliga målpunkter, som nås genom trafiksäkra övergångsställen över Hälsovägen. Ett gång- och cykelstråk som förbinder tågstationen och Flemingsbergs centrum löper genom programområdet.

Cykeltrafik

Utmed Hälsovägen går kommunens huvudcykelnät där cykling är separerat från fotgängare och motorfordon. Detta knyter an till det regionala cykelnätet på Huddingevägen. Bakom programområdet går ett lokalcykelstråk som knyter an till Grantorps bostadsområde, det regionala cykelstråket samt tågstationen. Befintliga cykelstråk ska behållas. Över Hälsovägen är befintliga passager trafiksäkrade.

Kollektivtrafik

Området är synnerligen väl kollektivtrafiksäkrat p.g.a. sin närhet till pendel- och fjärrtågstation (c:a 150 m från programområdet) och försörjs också av ett antal busslinjer. Ett nytt resecentrum planeras att byggas i Flemingsberg, dess exakta läge är inte färdigutrett. Flemingsbergs centrum strax intill planområdet trafikeras av åtta linjer, bland annat linje 704, 744 samt stombusslinjen 172. Spårväg Syd planeras att gå utmed Hälsovägen, och en fördjupad förstudie pågår inom Trafikförvaltningen under 2014 med syfte att i detalj studera en framtida spårvägs sträckning och hållplatslägen. Hållplatser är planerade till i anslutning till sjukhusentrén och invid tågstationen.

Biltrafik

På Hälsovägen går idag 4500-6500 fordon per vardagsmedeldygn i vardera riktning. Anslutningen till Huddingevägen är högt belastad, och ett arbete med Trafikverket pågår kring hur trafikplatsen ska lösas. Att belasta denna korsning med mer biltrafik är inte önskvärt.

Hälsovägen, Terapivägen

Hälsovägen - från vilken programområdet f.n. nås med bil - sträcker sig mellan Hälsovägen och Katrinebergsvägen och är en av kommunens huvudvägar. Hälsovägen är ett av kommunens prioriterade kollektivtrafikstråk och har höga framkomlighetskrav, också p.g.a. trafik till sjukhuset. Hälsovägen är nyligen ombyggd och har två körfält i båda riktningarna och gångbana och cykelbana längs dess båda sidor. Ett flertal bussar går längs med Hälsovägen, och den planerade sträckningen av Spårväg Syd går längs med Hälsovägen och utrymme för denna är reserverat. Hastighetsbegränsningen är 30km/tim. Gaturummet är c:a 43 m.

Terapivägen är en mindre lokalgata som utgör anslutningsgata till Grantorps bostadsområde.

Hållbar utveckling

Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Arbetet för hållbar utveckling är också en process som förutsätter helhetssyn kring sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Huddinge kommun har i utvecklingsprojektet ”Ett hållbart Huddinge”, tagit fram långsiktiga mål för den önskvärda samhällsutvecklingen i kommunen. Dessa 5 mål utgör rubriker nedan, och i det följande utvecklas utgångspunkter för utvecklingen av programområdet:

1. Ansvar för naturresurser

- *Förtätning i kollektivtrafikhärlä läge.* Detta är en viktig utgångspunkt vid planering i området. För utformning av själva området innebär det bl.a. att angöring till entrér och lokaler antas kunna ske till fots, samt att parkeringsnormen är anpassad till detta läge.
- *Effektiv markanvändning.* De områden som ianspråkstas för byggnation bebyggs med flerbostadshus
- *Energieffektivitet.* Nya bostäder byggs med lösningar som skapar energieffektivitet och med miljöanpassade och giftfria material. Området kommer att anslutas till fjärrvärmenät.
- *Återvinning.* Avfallshantering ska anpassas till långtgående källsortering och återvinning.
- *Utveckling av funktionell park.* Park/natur bearbetas så att den blir mer användbar och lättillgänglig för alla.
- *Åtgärder för dagvatten.* Dagvatten ska möjligaste mån omhändertas inom programområdet genom att i första hand infiltreras, i andra hand fördröjas.
- *Ekologisk kompensation.* Ekologiska kompensationsåtgärder kommer att åläggas exploaterare för återkan på natur- och rekreationsvärden.

2. Gemenskap och delaktighet i samhällslivet

- *Delaktighet i planeringsprocessen.* Boende och andra berörda ska involveras i planeringsprocessen genom samrådsmöten, förskolebesök, skolbesök (grundskola), deltagande i forum för näringslivsutveckling samt högskoledialog.
- *Nya mötesplatser.* Mötesplatser i den offentliga miljön ska bevaras och tillkomma.

3. Attraktiva bostadsområden

- *Stadsmässiga kvaliteter.* Hälsovägen utvecklas till stadsgata med spårvagn och lokaler som möjliggör butiker, caféer, restauranger och kulturlokaler. Flemingsbergsparken omvandlas till en mer integrerad park än tidigare vilket ökar dess användbarhet och funktion som mötesplats likt en stadspark.
- *Funktionsblandning.* Flemingsberg består av olika typer av arbetsplatser, skolor, forskning, bostäder, service, shopping. Programområdet ska vara en väl integrerad del i denna struktur. Området i sig ska innehålla mestadels bostäder men även verksamhetslokaler. En del av beståndet kommer att rikta sig mot studenter och personal kopplade till högskolor och arbetsplatser runtomkring, och därmed skapas förutsättningar för god integrering mellan bostadsområden, arbetsplatsområden, och utbildningsområdena.
- *Blandade upplåtelseformer.* Befintliga bostäder i området är till största delen hyresrätter. Inom området eftersträvas en blandning av hyresrätter och bostadsrätter (även äganderätter kan vara önskvärt). Uppenbara målgrupper där efterfrågan är stor är studerande och ungdomar. Till detta bör läggas målgrupper med behov av större bostäder såsom barnfamiljer. Även seniorboende kan vara ett varierande inslag.
- *Trygghet.* Trygghet är den viktigaste grunden för ett attraktivt boende. Entréer och fönster mot gator och allmänna platser, gränser mellan privat och offentligt, väl omhändertagna par-

ker och stråk, förutsättningar för 24-timmars stadsliv är viktiga faktorer för att skapa trygghet i bostadsområdena.

- *Kvalitet i utformning.* Byggnader och offentlig miljö ska utformas med höga estetiska kvaliteter. Detta ökar attraktiviteten, stoltheten, och därmed tryggheten i området.
- *Integration.* Det är viktigt att omdaning av området kommer även de som redan bor i närheten och använder området till del. Ny bebyggelse och anläggning ska vara väl integrerat, utfört med respekt för de platser och stråk som används idag. Exploatering kan i delar innebära upprustning av befintligt och närliggande.

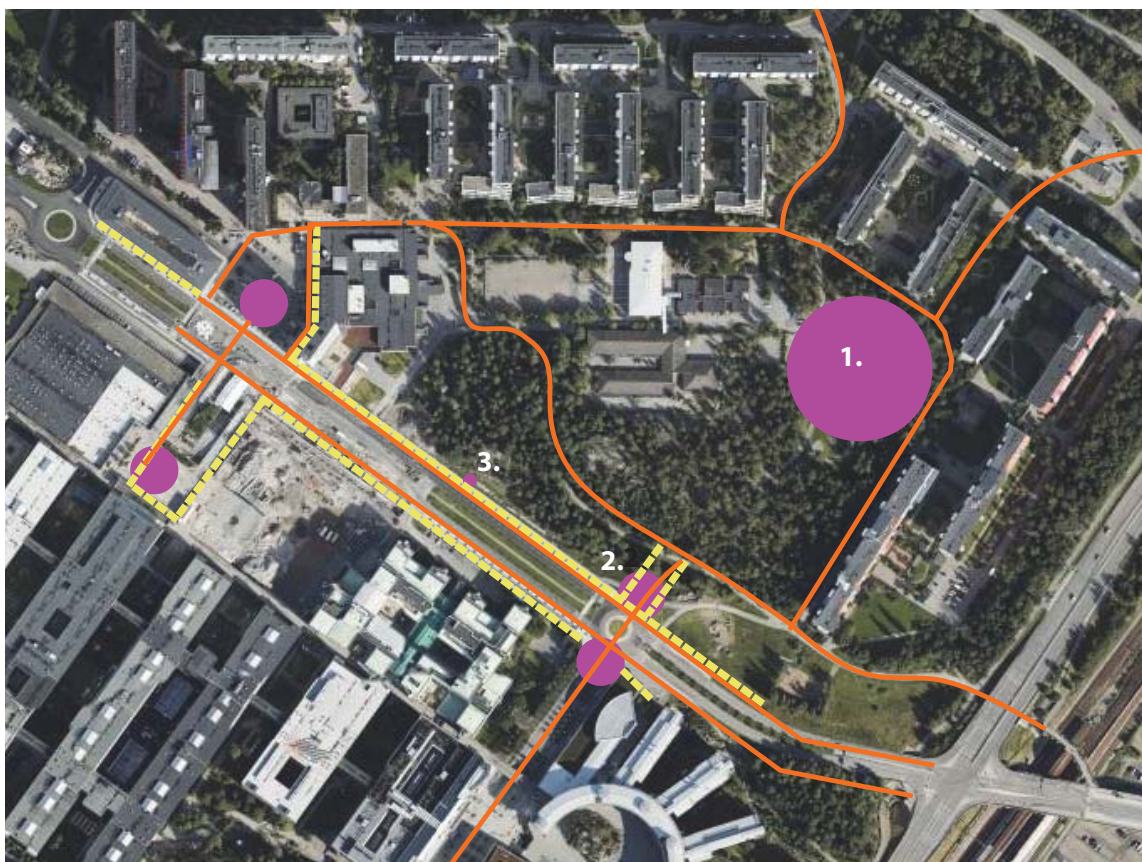
4. God utbildning och kreativt näringsliv

- *Buffert och försörjning för arbetsplats- och utbildningsområden.* Programområdet ska stödja utbildnings- och företagsklimatet i Flemingsberg (som är ett av Stockholmsregionens mest betydelsefulla centrum för utbildning, kunskapsintensivt näringsliv, vetenskap och nyföretagande). Detta kan ske genom att erbjuda bostäder som riktas mot personal och studerande, men också genom att innehålla lokaler för caféer, restauranger, kultur, shopping och service, liksom ytor för rekreation.

5. Rik fritid och god hälsa

- *Variation i naturupplevelser.* Grönytorna i programområdet ska innehålla både iordningställda ytor och den kuperade skogen, som erbjuder olika typer av användning.
- *Koppling till omkringliggande rekreationsområden.* Kopplingar till rekreationsområdet i norr och Flemingsbergsskogens naturreservat i sydost är fortsatt viktiga.
- *Idrottsanläggningar.* Befintliga bollplaner behålls. Utveckling av grönområdet kan komma att innehålla ytterligare tillägg som t.ex. uppgradering av bef. frisbeegolf eller liknande. Nya slingor i parken innebär nya motionsspår.
- *Lekplatser.* Bostadsnära lekplatser bör tillkomma.
- *Trygga gångvägar.* Gångstråk ska vara väl omhändertagna och belysningen utformad med tanke på trygghet.

Förändringar



Befintliga stråk (oranga), Service/shoppingstråk (gulstreckade), Mötesplatser (lila)

Stråk och mötesplatser

Hälsovägen förbinder pendeltågstationen med Flemingsbergs centrum och entrén till Huddinge Sjukhus, samt en av entréerna till Södertörns högskola. På båda sidor av Hälsovägen finns särskilda banor för gång och cykel. Dessa utgör de viktigaste gångstråken genom området, inte minst till programområdet. I byggnaderna utmed Hälsovägen, vid centrum och kring sjukhustorget innehåller/kommer att innehålla lokaler i bottenplan och entréer mot gata. Det blir aktiva stråk där människor rör sig under större delen av dygnet och som erbjuder variation och stadliv.

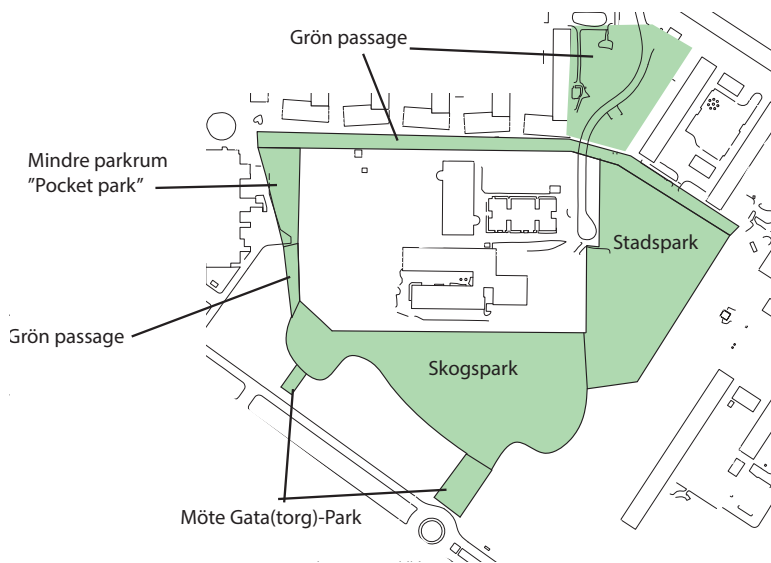
Genom programområdet finns ett högt utnyttjat gångstråk som leder från tågstationen, under Huddingevägen, genom grönområdet fram till centrum och den norra delen av Grantorps bostadsområde. Det finns även ett stråk som går i en slinga innanför det befintliga bostadsområdet runt skolan.

Vid utveckling av parken och ny bebyggelse tillkommer inre slingor, se vidare under "Flemingsbergsparken" och "Planstruktur".

Det finns ett antal platser för möten, lek och rekreation i området. Flemingsbergsparkens anlagda del (1) utgör viktig plats för lek och rekreation. Den är centralt placerad för boende i Grantorps bostadsområde och kommer att få ett än mer centralt läge när ny bebyggelse tillkommer i parken. Den är och förblir en viktig samlingsplats i området.

Södertörns Högskolas norra entré mot aulan, har en entréplats mot Hälsovägen. Mitt emot, på andra sidan Hälsovägen skapas en ny torgliknande plats (2). Denna bör aktiveras med shopping/service i de nya byggnaderna, och utgöra entré till Flemingsbergsparken. Den befintliga trafikplatsen binder ihop entrén till högskolan och entrén till parken.

Tillkommande bebyggelse utmed Hälsovägen bör innehålla släpp som skapar nya mindre allmänna platser, som även de kan skapa kopplingar mellan den aktiva Hälsovägen, och parken. (3)



Flemingsbergsparkens minsta utsträckning. Den vänstra fliken ned mot Hälsovägen är dock schematisk. Till vänster exempel på hur skog kan gestaltas med belysning

Flemingsbergsparken

Flemingsbergsparkens minsta möjliga avgränsning styrs av att den ska kunna behålla sina två olika karaktärer

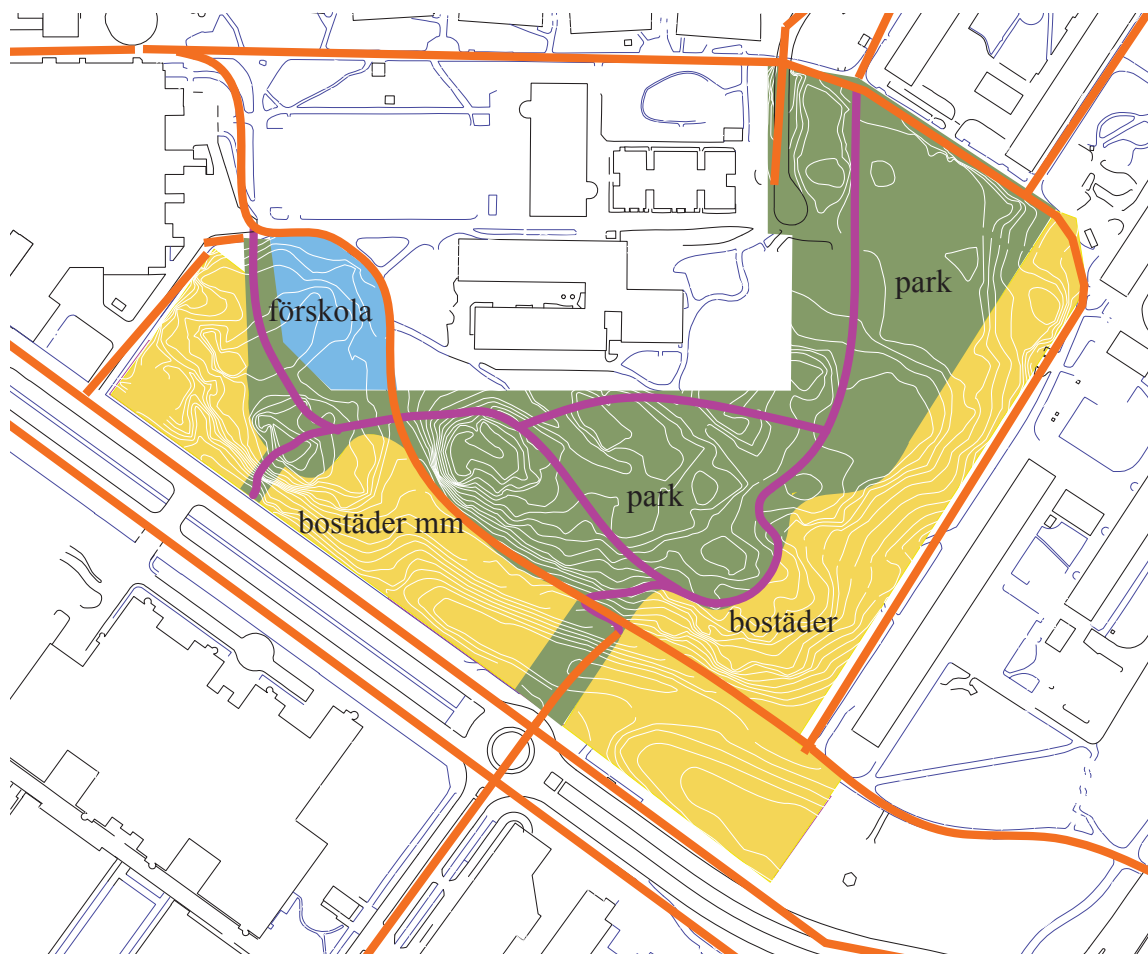
- En anlagd parkdel med mer iordningställd karaktär, många olika funktioner och plana ytor, tillgänglig från alla håll. Den är och förblir en välanvänd oas för de som bor i området. Den fungerar både för barn som vill leka eller spontanidrotta, och för äldre sällskap som tar ut grillen eller slår sig ner med en bok. Här finns konstgräsplan, parkbänkar, gungor, klätterutrustning, plats för kringresande tivoli mm. Den bör utvecklas med fler lekplatser för mindre barn, t.ex. fler gungor. Lekparken vid Hälsovägen i söder försvinner på sikt och det är viktigt att de små barnen har "egna ytor" som inte domineras av skolbarnens lekar.

- En skogsdela som är kraftigt kuperad med vildare och skogig karaktär som erbjuder ett mer spännande och oförutsägbart landskap för lek, promenad mm. Den fungerar väl som sådan idag, inte minst för skol- och förskolebarn, men bör utvecklas med fler mindre stråk, små gläntor med sittplatser, mer belysning o.s.v. Detta så att även denna del av parken blir användbar för promenad och rekreation även under dygnets och årets mörkare delar och för människor med olika krav på tillgänglighet. Höjdpunkter i landskapet bevaras obebyggda som utsiktsplatser.

Det är det viktigt att behålla hela gröna kopplingen i området, dels i form av en slinga runt Annerstaskolan och dels genom kopplingen norrut till det större grönområdet i Glömstadalen och Flemingsbergs gård.

Parken ska kunna uppfattas från Hälsovägen genom släpp i bebyggelsen som bevarar visuell kontakt med parken och som i en eller flera punkter leder in besökare i parken.

Avgränsningen i söder följer (ungefärligt) befintligt gångstråk, i öster höjdkurvor och den anlagda delens kant. Det är viktigt att parken inte upplevs som privatiserad och tillhörande endast de boende.



Föreslagen planstruktur

Planstruktur

Flemingsbergsparkens minsta utbredning i grön färg. Viktiga stråk (orangea) i huvudsak i befintligt läge. Stråket som går genom parken i öst-västlig riktning från kopplingen under Huddingevägen mot Flemingsbergs station kan flyttas något norrut.

Mindre stråk (lila) utvecklas för att öka rörlighet och tillgänglighet i parken, och visas som exempel på lägen i bilden.

Område för förskola förläggs i anslutning till Annerstaskolan med angöring från Medicin som ansluter till Hälsovägen.

Gula ytor kan bebyggas med i huvudsak bostäder, mot Hälsovägen och kring entrén vid trafikplatser med lokaler i bottenplan.

Programförslaget möjliggör 500-800 bostäder.



Överst möjlig bebyggelse skräfferad. Nederst bild två bilder från Röda gången och längst till höger från Hälsovägen

Bebyggelse

Bebyggelseområdet är placerat så att det kommer att bilda ett tydligt gaturum utmed Hälsovägen, möter Flemingsbergs centrum och Annerstaskolan i öst/nordöst, och utveckla parkgatan som idag är bebyggd utmed endast en sida.

”Insidan” av bebyggelsen bör vara bilfri. De privata bostadsgårdarna avgränsas tydligt mot den allmänna parken av gångstråk där så är möjligt, i övrigt av höjdskillnader eller på annat sätt som tydligt visar var gränsen för allmän plats går, men utan att skapa onaturliga rumselement.

Parkering sker i garage. Exempel på hur bebyggelsens fotavtryck skulle kunna vara syns i skräffering.

Arkitekturen ska tillföra något nytt till området och bör ha ett i någon mening kraftfullt uttryck för att samspela med de karaktärstarka höga byggnaderna i Flemingsbergs centrum och Gran-
torps bostadsområde. Det är viktigt att den nya bebyggelsen håller hög kvalitet i fasad och planering för att bidra positivt till hela intrycket av området.

Den nya bebyggelsens densitet, skala och utformning samt hur den förhåller sig till gata, park och omgivande bebyggelse kommer att studeras vidare under planprocessen.



Exempel på möjlig bebyggelse av Hälsovägen. Bild: Total arkitektur

Bebyggelse utmed Hälsovägen

Genom att komplettera med ny bebyggelse utmed Hälsovägen skapas en stadsstruktur med en blandning av funktioner och väl fungerande offentliga rum och mötesplatser av god kvalitet. Hälsovägen utgör kopplingen i området och det är längs denna gata det offentliga stadsrummet utvecklas.

Bebyggelsen mot Hälsovägen bör utgöras av en mestadels sammanhängande struktur mot gata för att skapa ett tydligt gaturum och skärma av mot buller. Den kan vara 6-7 våningar hög för att möta det stora gaturum som Hälsovägen utgör (43 m) och de stora byggnadsvolymer på andra sidan vägen. Byggnaderna kan variera i höjd och den översta våningen kan vara indragen (s.k. kungsvåning). Bebyggelsen bör innehålla släpp som ger någon luftighet och skapar kontakt med parken bakom. Släpp i nivå med gata eller med ett par våningars höjd kan skapa mindre indragna platser som kan befolkas och bidra till ett aktivt stadsliv. Mot Hälsovägen ska byggnaderna ha lokaler med tillräcklig takhöjd och öppna fasader mot gata. Huvudentréer vänds mot Hälsovägen. Sutterängshus i de brantare delarna är möjligt. Arkitekturen bör förutom det ovan sagda också samspela med det pampiga anslaget i själva Hälsovägen med trädalléer, flerfiliga körfält och grön spåvägsremsa i mitten.

Bebyggelse utmed parkvägen

Bebyggelsen utmed Röda gången möter ett 10 våningar högt skivhus. Den nya bebyggelsen bildar ett gaturum av den befintliga parkvägen. Här kan byggnadskropparna placeras friare och man kan tänka sig mer av hus-park-struktur. Volymer bör vara i mindre skala, c:a 4-5 våningar för att utgöra en mellanskala mellan parken och den höga befintliga bebyggelsen, även lägre kan vara möjligt. Här är terrängen brant sluttande uppåt från vägen, och bebyggelsen anpassas efter detta. Det är viktigt att bibehålla passager till parken. Parkering sker huvudsakligen i garagen vid Hälsovägen, viss markparkering kan tänkas



Referensbild Lindhagensgata med liknande gatubredd som Hälsovägen. 6 våningar + 1 kungsvåning



Angöringsvägar i rött. Ungefärlig utbredning garage skrafferat

Trafik, angöring , parkering

Gångtrafik

Befintliga gångvägar ska behållas, men lägen kan komma att justeras i samband med områdets framväxt. Anslutningar till programområdet kan tillkomma och anpassas till den nya bebyggelsesstrukturen. Flemingsbergsparkens gångstråk utvecklas för att tillgängliggöra parken mer. Eventuellt kan nya trafiksäkra övergångsställen över Hälsovägen komma att behövas i och med att nya programmets genomförande.

Cykeltrafik

Befintliga cykelvägar ska behållas. Anslutningar till programområdet kan tillkomma och anpassas till den nya bebyggelsesstrukturen. Eventuellt kan nya trafiksäkra cykelpassager komma att behövas i och med programmets genomförande.

Kollektivtrafik

Hållplatsläge för Spårväg Syd tillkommer och bör samordnas med denna och övrig bebyggelseplanering kring Hälsovägen.

Biltrafik

Programområdet bör angöras från Terapivägen i öster som med sina korsningar bedöms kunna ta hand om fordonstillskottet orsakat av tillkommande bebyggelse i och med detta program. Eventuellt kan viss ombyggnad av vägen bli nödvändig. Att ytterligare belasta korsningen Hälsovägen - Huddingevägen är inte önskvärt. I väster angörs området via Medicinvägen som anpassas för att också hantera biltrafik till den nya bebyggelsen.

Området föreslås dock även få en infart från cirkulationsplatsen på Hälsovägen. Denna är till för tillfällig angöring, och handikappplatser.



Exempel på tillfällig parkering i gatumiljö, Storgatan i Umeå

Angöring till byggnader

Huvudentréer till byggnader utmed Hälsövägen ska vara vända mot Hälsövägen. I Huddinge kommun tillåts dock generellt inte angöring eller parkering längs med kollektivtrafikens stamnät.

Angöring ska i huvudsak ske till fots och cykel. Angöring med bil, varumottagning och sophantering sker huvudsakligen via garage. Viss lastning och lossning, avlämning/upphämtning kan komma att ske från Hälsövägen. Plats för detta utformas i befintlig gatumiljö och/eller i släpp mellan byggnader och gestaltas så karaktären av tillfällighet understryks.

Angöring till byggnader utmed Röda gången kan ske från denna, liksom byggnader i väst kan angöras från den Medicinvägen.

Parkering

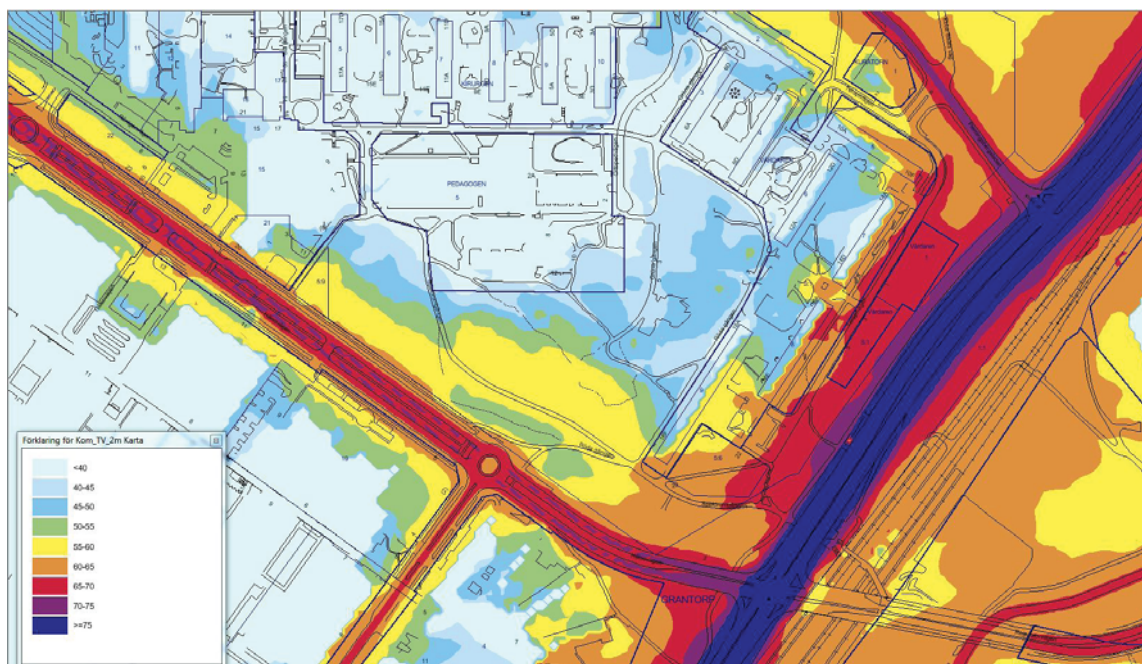
Både cykel- och bilparkering ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Antal parkeringsplatser beräknas utifrån parkeringstal för Huddinge kommun. Bilparkering ska ske i garage under fastigheten, med angöring från Terapivägen. Cykelparkeringarna bör vara lättillgängliga och vara väderskyddade, upplysta samt med möjlighet att låsa fast ramen.

Cirka 1 procent av biltrafikplatserna ska utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre Parkeringsanläggningar. Längst från 25 m gångavstånd från entré som ska vara tillgänglig ska handikappplats kunna anordnas (enligt Boverkets byggregler.)

Säker skolväg

Exploateringen får inte förhindra att ta sig till den befintliga skolan på ett säkert sätt, och vid byggande av ny förskola ska hämtning och lämning, samt säkert sätt att ta sig till skolan beaktas.

Tekniska förutsättningar & miljö



Samhällsbuller från väg vid 2 m, ekvivalenta värden

Buller

Trafikbuller anges i decibel (dBA) dels beräknade över ett medeldygn, benämnt ekvivalenta ljudnivåer, dels som maximala nivåer eller bullret från det bullrigaste fordonet, t ex tåg, bussar och lastbilar. Programområdet exponeras för buller från Huddingevägen och Hälsovägen. Området exponeras även av buller från tågtrafiken som trafikerar stambanan. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Programområdet ligger i ett läge med närhet till flera typer av kollektivtrafik samt i anslutning till offentlig service. Då riksdagens riktvärden riskerar att inte uppfyllas, som i det här fallet, kan avsteg från riktvärdena behöva göras. Boningsrum, balkonger och uteplatser bör då till exempel placeras mot en tyst innergård och/eller tyst sida.

Geologi

Enligt "Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun" (upprättad av Tyrén 1975) består marken inom planområdet i huvudsak av berg (berg i dagen eller berg på ringa djup) och fast jord (morän, sten, grus, sand samt lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän).

Hydrologi

Området är kuperat och har förhållandevis goda avrinningsförhållanden. Avrinning av dagvatten från området kommer att öka då fler ytor blir hårdgjorda såsom vägar, tak och infarter. Tillkommande hårdgjorda ytor bör minimeras så långt som möjligt och att de förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten som finns tas tillvara. I samband med planläggning samt genomförande av planen bör bebyggelse och anläggningar anpassas för att minska belastningen av näringsämnen via dagvatten.

Området kan avvattnas via dagvattnets tunnelsystem till Flemingsbergsvikens våtmark och vidare till sjön Orlången. Orlången som ingår i Tyresåns sjösystem, ett sjösystem där Östersjön är slutreceptant. Sjön Orlången är en vattenförekomst som har ett mycket näringsrikt tillstånd och belastas med näringsämnen, främst fosfor, från delar av centrala Huddinge och omgivande fritidshusområden. Näringstillförseln leder till igenväxning, algbloomning och syrefria bottenar. Sjöns djupvatten blir i det närmaste helt uttömt på syre under både vinter- och sommarstagnationen. I första hand bör påverkan från inkommande flöden begränsas, så att inte vattenkvaliteten försämras nedströms i de efterföljande vattenförekomsterna. Sjön med dess omgivningar ingår i Orlångens naturreservat och har stor betydelse för friluftslivet i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd för alla typer av vatten. Vattendirektivet är i Sverige implementerat främst i Vattenförvaltningsförordningen och i Miljöbalken 5 kap. Vattenmyndigheten har beslutat om miljö kvalitetsnormer, åtgärder och förvaltningsplan för vatten. Orlången omfattas av miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormen som gäller alla vattenförekomster (yt- och grundvatten) är att vattenstatusen inte får försämrats. Orlången har klassificerats ha ”god kemisk status”, men har ”måttlig ekologisk status” och förslås få ”god ekologisk status” år 2021, d.v.s. sjön behöver i detta avseende förbättras betydligt. Vid samhällsplanering behöver åtgärder vidtas för att minska påverkan på Tyresåns sjösystem.

Luft

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen samt partiklar (PM 2.5 och 10) i utomhusluft.

Kvävedioxid- och partikelhalterna i området ligger relativt långt under de värden som inte får överskridas enligt beräkning av SLB-analys. Se Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbunds hemsida. www.slb.mf.stockholm.se/lvf Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål. Någon utredning om bensen har inte gjorts i länet, Naturvårdsverkets bedömning vid införandet pekade inte på att det ska bli problem att klara normen i Sverige.

Risker

Farligt gods

Den intilliggande stambanan är transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholms län redogör i rapporten Riskhänsyn vid ny bebyggelse (2000:01) hur riskfrågor ska hanteras i den fysiska planeringen. Av rapporten framgår bland annat att en riskanalys bör tas fram om ny bebyggelse föreslås inom 100 meter från järnväg med farligt gods, om risk därvid kan antas uppkomma. Planområdets gräns närmast järnvägen är belägen med god marginal från riktvärdet, ca 170 meter. Avståndet till Huddingevägen, som utgör en sekundär transportled för farligt gods ligger på ca 140 meters avstånd till planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

För programområdet bedöms det inte finnas risk för vare sig skred eller risk för översvämning.

Förorenad mark

Det bedöms inte finnas risk för att marken inom programområdet kan vara förorenad.

Arkeologi

Inom programområdet finns en registrerad fornlämning, Huddinge 368:1. Fornlämning är ett boplatsoområde där främst fragment av slagen kvarts och avfall påträffats. Den antikvariska bedömningen är att det är ett bevakningsobjekt.

Tillgänglighet

Boverkets rekommendationer och föreskrifter för tillgänglighet gäller. I Huddinge kommuns lekplatsprogram (2013) anges att ”En lekplats ska utformas så att den kan användas av barn med någon typ av funktionsnedsättning. Den ska även utformas så att föräldrar med funktionshinder kan använda lekplatsen tillsammans med sitt barn.” Då området bitvis är mycket kuperat bör man utreda särskilt hur tillgänglighet i parken kan uppnås och se till att de mer flacka delarna anpassas för barn och vuxna med särskilda behov.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstationer finns på Terapivägen och i Flemingsbergs centrum. Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i den av kommunfullmäktige fastställda renhållningstaxan. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Under den fortsatta processen ska utredas om möjlighet finns att ansluta till det befintliga sopsugssystemet som finns inom Grantorp.

Energiförsörjning

Programområdet kan försörjas med fjärrvärme.

Vattenförsörjning, spillvatten

Programrådets kan va-försörjas via det kommunala ledningsnätet (Stockholm Vatten AB).

Dagvatten

Programmet innebär att ytor som tidigare varit genomsläppliga blir hårdgjorda. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet. Val av takmaterial, tekniska lösningar och övriga byggnadsmaterial bör ske i enlighet med dagvattenstrategin. En separat dagvattenutredning kommer att tas fram för att undersöka hur vattnet kan hanteras inom området. Ambitionen är i första hand att dagvattenflöden inte ska öka från området och i andra hand fördröjas innan det avleds till dagvattensystemet. Området kan VA-försörjas genom anslutning till allmänt ledningsnät då det ligger inom Stockholm Vatten



Prickat fält är vattenledningarnas utsträckning

AB:s verksamhetsområde för dagvatten.

Ledningar för vatten och avlopp.

Huvudledningar för vatten, dagvatten och spillvatten genomkorsar området. I bilden ovan anges stråk för ledningar som är bundna till tunnelpåslag. Dessa ledningar måste vara åtkomliga eller kulverteras. De kan vara åtkomliga från garage, som då måste ha tillräcklig frihöjd för arbetsfordon.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

Tidsplan

Programsamråd	mars - april 2014
Markanvisning	maj - sep 2014
Tillstyrkan program	dec 2014
Plansamråd	2 kv. 2015
Granskning	4 kv. 2015
Antagande av detaljplan	1 kv. 2016
Laga kraft*	1 kv. 2016

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter ca 4 veckor efter antagandebeslutet.)

Avtal

Ett ramavtal kommer att tecknas med framtida exploatör för bostadsbebyggelsen i samband med att kommunfullmäktige beslutar att ge Samhällsbyggnadsnämnden planuppdrag. Ramavtalet ska reglera generella genomförandefrågor. I samband med antagande av detaljplanen kommer mark- och exploateringsavtal med exploatören att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandefrågor med mera regleras. Exploatören ska även teckna ett plankostnadsavtal med kommunen för att reglera planavgiften.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation, försäljning av mark för bostäder ska regleras i avtal. I projektet finns kommunala kostnader för åtgärder på kommunalt vägnät samt upprustning av parken. Ramavtal samt mark- och exploateringsavtal som reglerar genomförandefrågor och exploateringsåtgärder kommer att upprättas mellan framtida exploatör och kommunen.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Marken för bostadsbebyggelse kommer att säljas till en exploatör genom markanvisning via anbud. För att hitta en exploatör kommer kommunen att anordna en markanvisningstävling där exploatörer får lämna in idéförslag till bostadsbebyggelsen tillsammans med ett anbud för marken. Kommunen utvärderar sedan de inkomna bidragen och utser en eller flera vinnande exploatörer. De exploatörer som vinner tävlingen ges rätt att under en viss tid och under vissa villkor ensam förhandla med kommunen om bostadsutbyggnaden inom detaljplanen för fastigheten Grantorp 5:3.

Övrigt

Under programarbetet avser kommunen att göra en handelsutredning för att klargöra förutsättningar för service i bottenvåningen längs med Hälsovägen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under planarbetet bedöms bland annat följande analyser och utredningar behöva utföras:

- Buller (placering och utformning av bebyggelsen, bullerdämpande åtgärder för parken)
- Geotekniska förhållanden
- Behov av förskoleplatser
- Dagvattenutredning

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med detta program ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samband med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för programmet är Anna Hammarbäck, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är:

Annika Löfmark, gatu- och trafikavdelningen
Nicklas Johnsson, planavdelningen
Rakel Edqvist, gatu- och trafikavdelningen
Karin Almgren, lantmäteriafdelningen
Signe Wernberg, mark- och exploateringsavdelningen

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Planavdelningen

Anna Hammarbäck
Arkitekt