



Datum
2022-02-01

Diarienummer
FSN-2022/58.601

Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Förskolenämnden

Detaljplan för Aspen 3 m fl.

Förslag till beslut

Nämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet som nämndens yttrande till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Kommundelarna Sjödalen-Fullersta utgör ett av kommunens större utvecklingsområden. I kommundelen Sjödalen ligger Storängens industriområde som utgör en betydande del av utvecklingsområdet. Här kommer en successiv omvandling av industriverksamhet till bostäder och service att genomföras.

Detta detaljplaneförslag, Aspen m.fl. (etapp 3) är ett led i omvandlingen av Storängen och innehåller en grundskola för cirka 650 elever, en idrottshall, en bollplan för sju spelare och en förskola med tio avdelningar. Under delar av skolgården byggs magasin för att samla upp vatten vid stora regn. Till detaljplanen hör också ett naturområde som utgör en grön koppling mellan sjön Trehörningen och Storängens blivande stadsdel. Området har vissa artvärden och påtagligt biotopvärde med värden för biologisk mångfald och kommer att tillgängliggöras som bostadsnära natur.

Förskolan placeras mot Apelvägen närmast naturområdet och längst österut av de planerade byggnaderna. Förskolan ligger i zon B vilket innebär att förskolans friyta ska uppgå till minst 30 kvm per barn enligt Huddinges riktlinjer. I detaljplaneförslaget så anges friytan till cirka 4 000 kvm vilket blir cirka 20 kvm per barn om förskolan byggs med tio avdelningar och plats för 200 barn. Som kompensationsåtgärder för en mindre förskolegård anges att förskolan kommer att placeras i direkt anslutning till naturmark och att delar av naturmarken avses utvecklas till ett parkstråk med möjlighet till lek.

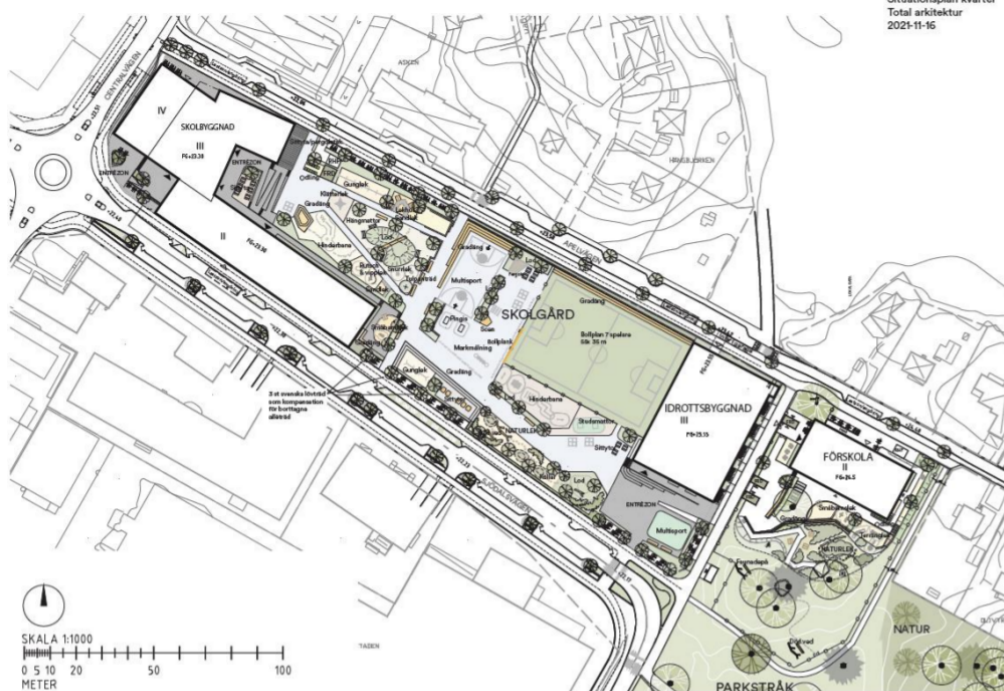


Datum
2022-02-01

Diarienummer
FSN-2022/58.601



Planområdet



Situationsplan, illustration Total arkitektur

Planområdet med förskolan i den östra delen.

Detaljplanen är ute på samråd vilket innebär att det är första instansen där man kan lämna synpunkter. I nästa steg, granskningsfasen, kommer det att ges nya möjligheter att inkomma med synpunkter på det uppdaterade planförslaget.



Beskrivning av ärendet

Kommundelarna Sjödalen-Fullersta utgör ett av kommunens större utvecklingsområden. I kommundelen Sjödalen ligger Storängens industriområde som utgör en betydande del av utvecklingsområdet. Här kommer en successiv omvandling av industriverksamhet till bostäder och service att genomföras.

Detta detaljplane förslag, Aspen m.fl. (etapp 3) är ett led i omvandlingen av Storängen och innehåller en grundskola för cirka 650 elever, en idrottshall, en bollplan för sju spelare och en förskola med tio avdelningar. Till detaljplanen hör också ett naturområde som utgör en grön koppling mellan sjön Trehörningen och Storängens blivande stadsdel. Området har vissa artvärden och påtagligt biotopvärde med värden för biologisk mångfald och kommer att tillgängliggöras som bostadsnära natur.



Planområdet avgränsat med vit linjemarkering.

Planområdet ligger i Sjödalen, cirka 800 meter från Huddinge centrum och är cirka 5,3 hektar stort. Planområdet omfattas av fastigheterna Aspen 2, Aspen 3, del av Hörningsnäs 1:1, Hörningsnäs 1:28, Hörningsnäs 1:29, Hörningsnäs 1:30, Hörningsnäs 1:31, Hörningsnäs 1:32, Hörningsnäs 1:33, Olivträdet 7, Olivträdet 8, Olivträdet 9, del av Sörskogen 1:5, del av Tomtberga 3:62 och del av Tomtberga 3:39. Fastigheterna Aspen 2, Hörningsnäs 1:1, 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:32 och 1:33, Olivträdet 7 och 9, del av Sörskogen 1:5 och del av Tomtberga 3:39 ägs av Huddinge kommun. Fastigheten Aspen 3 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Fastigheten Tomtberga 3:62 ägs av Trafikverket och Olivträdet 8 är i privat ägo. Planområdet avgränsas mot norr av Apelvägen, villabebyggelse och Bågvägen, Centralvägen i väster samt kvarteren Verkstaden och Lagret i söder. I öster angränsar planområdet till Lännavägen.



På Apelvägens norra sida pågår planarbete för en ny detaljplan med bostäder och förskola i kvarteret Hängbjörken med flera. I Hängbjörkens detaljplan ingår Apelvägen som får höjd standard och en ökad säkerhet för gående och cyklande. Väster om Hängbjörken finns befintliga seniorbostäder som ligger precis norr om den planerade skolan.

Marken är till största delen av planområdet relativt flack förutom en bergsrygg i områdets nordvästra del. Marken i den flacka delen består till största del av lera ovan friktionsjord på berg. Den västra delen är idag bebyggd och ytorna är mestadels hårdgjorda. Bebyggelsen inom planområdet består av kontor- och industribyggnader. Närmast Centralvägen finns en större parkeringsyta och en nätstation, bredvid har kommunens tekniska nämndhus haft lokaler med mindre atriumgårdar. Mellan Tekniska nämndhuset och en tidigare postterminal finns en mindre passage som förbinder Apelvägen med Sjödalsvägen. Ingen av byggnaderna inom planområdet kommer att behållas.

I nordost mot Apelvägen är det naturmark som har lågt eller visst naturvärde med i huvudsak ung lövskog. Större delen av naturområdet har påtagligt värde med inslag av ädellövträd där några har högt bevarandevärde.



Planområdet

Syftet är också att säkerställa behovet av natur och rekreation för invånarna i Storängen och Hörningsnäs. Detaljplanen skapar variationsrika miljöer för alla åldrar och det bedöms finnas goda möjligheter för lek och rekreation inom planområdet. Parkstråket och magasin under delar av skolgården blir ytor för att samla upp vattenmassor vid stora regn.

På södra sidan av Apelvägen vid skolan och förskolan planeras en 3,5 meter bred gång- och cykelbana. Södra sidan får lastfickor och trädplantering längs gatan.



Från förskolan till Lännavägen anläggs en två meter bred gångbana. Det innebär att ytor för gång och cykel prioriteras längs med Apelvägen.

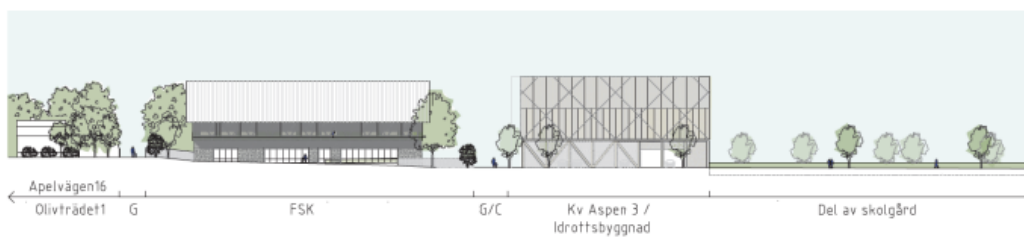
En miljöteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen där totalt 30 prover tagits inom kvartersmarken, varav analys utförts på 26 jordprover, tre asfaltsprover och en träbit. Provpunkter som både underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och provpunkter som överskrider riktvärden för KM och mindre känslig markanvändning (MKM) har konstaterats. Dokumenterad marksanering av fastigheten ska redovisas innan startbesked för ny byggnad kan ges.

I förlängningen av Södalsvägens nord-sydliga riktning genom planområdet finns ett etablerat gångstråk som förbinder Sörskogen med Hörningsnäs. Stråket är en frekvent passage till skolorna i Hörningsnäs. Detta stråk behålls och förstärks som kombinerat gång- och cykelstråk med placering mellan förskolan och idrottshallen. Mellan förskoletomten och villabebyggelsen i öster förbättras en befintlig stig som leder till natur- och parkområdet.

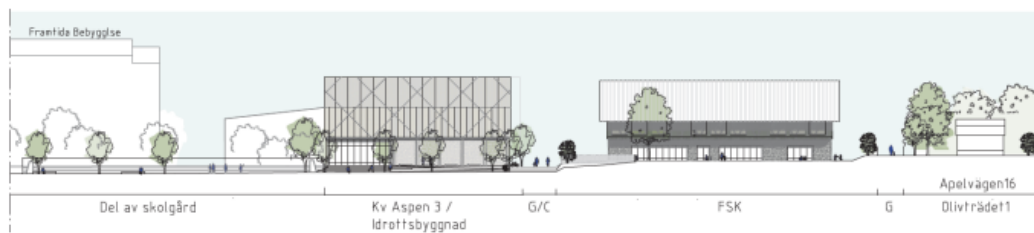
Skolgården och förskolegården får bra ljusförhållanden och bra klimat med både solbelysta ytor och skugga.

Kommunen bedömer att rekommenderade riktvärden avseende buller för ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppnås för en stor del av skolgården och hela förskolegården.

Dagvattenutredningen redovisar beräknade dagvattenflöden före och efter exploatering. Dagvattenutredningen redovisar förslag på elva ytor för dagvattenåtgärder inom kvartersmarken. Dimensionerna för anläggningarna är inte specificerade i detta skede, men ytorna bedöms vara tillräckliga för att erhålla tillräcklig fördröjningsvolym. Utöver detta föreslås även fördröjningsmagasin under skolgården för ytterligare möjlighet till fördröjning. I beräkningarna har växtbäddar och svackdiken använts som typanläggningar för rening.



Fasader mot nordost, från vänster syns: fastigheten Olivträdet 1 – förskolan – gång-cykelväg - idrottshall och skolgård. Illustration Total arkitektur



Fasader mot sydväst, från vänster syns: Skolgården + framtida bebyggelse i Hängbjörken, idrottshall och förskola. Illustration Total arkitektur

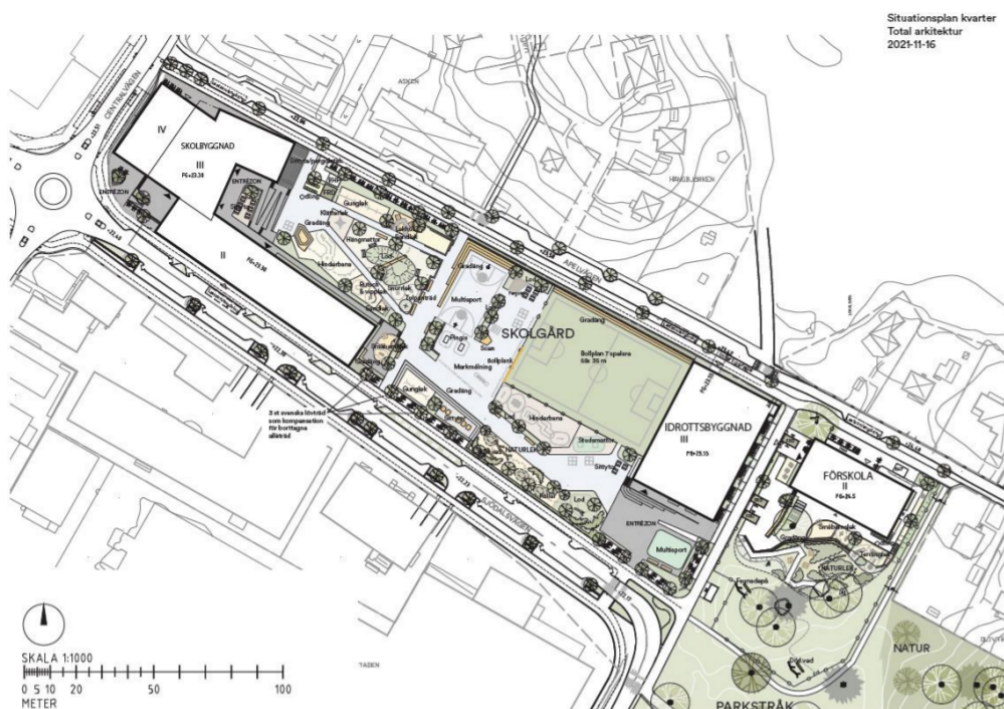
Förskolan

Förskolan placeras mot Apelvägen närmast naturområdet. Där ingår att pröva möjligheten att uppföra en friliggande förskola med tio avdelningar för upp till 200 barn och den föreslås uppföras i två våningar med egen inhägnad gård. Förskolans huvudentré vetter mot ett gångstråk mellan Apelvägen och Sjödalsvägen då angöringsfickor för lämning- och hämtning av barnen finns längs med Sjödalsvägen. Leveranser till förskolan sker från Apelvägen. Parkeringsbehovet för cykel och bil, för skola och förskola, beräknas utifrån kommunens parkeringstal. Parkeringsbehovet för skolan och förskolan är beräknat till 68 parkeringsplatser för bil under dagtid.

Fasadmaterialet på samtliga byggnader, skola, förskola och idrottshall bör vara beständiga och slittåliga med hög kvalitet. Med tanke på miljökrav ska utformning ske med material som stödjer en hållbar gestaltning och förvaltning i vid bemärkelse. Byggnaden får sadeltak och stora taksprång som ger volymen karaktär men som också ger solskydd och skydd i form av skärmtak för barnen som sover ute. Materialpaletten är tänkt att ge byggnaden ett lättare uttryck med inslag av ljusare kulörer och trä. Stora fönster med låg bröstningshöjd ger utblickar för stora och små vilket skapar en känsla av öppenhet och koppling till omgivande natur. Fasader och fönstersättning ska ges ett "lekfullt" uttryck, vara välkomnande och utföras med material som stödjer en hållbar gestaltning i vid bemärkelse.

Förskolegården regleras på plankartan med begränsning av byggnadsarea och placering för komplementbyggnader och med bestämmelser för att skydda bevarandevärda träd. Inom planerad förskolegård finns fyra ekar, varav tre har en uppskattad ålder mellan 120–200 år enligt naturvärdesinventeringen. Samtliga ekar inom planerad förskolegård ska bevaras. Syftet med att skydda ekarna är att bevara den biologiska mångfalden och naturvärdena i området som träden bidrar med. Skärmtak och komplementbyggnader ska utföras med vegetationsbeklätt tak.

Förskolan ligger i zon B (600-1 200 meter från spårbunden kollektivtrafik) vilket innebär att förskolans friyta ska uppgå till minst 30 kvm per barn enligt Huddinges riktlinjer. I detaljplaneförslaget så anges friytan till cirka 4 000 kvm vilket blir cirka 20 kvm per barn om förskolan byggs med tio avdelningar och plats för 200 barn.



Situationsplan, illustration Total arkitektur

Planområdet med förskolan i den östra delen.

Förskolans gård hamnar i ett enskilt läge som öster- och söderut gränsar mot naturmark som planeras att iordningställas till ett parkstråk med inslag av lek. Gården eftersträvar att ta vara på den befintliga naturmarken så mycket som möjligt och att integrera lekytor inom den. Gårdens utformning är baserad på principen om uppdelning i tre zoner: Den trygga, den vidlyftiga och den vilda zonen.



Förskoletomten.

Som kompensationsåtgärder för en mindre förskolegård anges att förskolan kommer att placeras i direkt anslutning till naturmark och att delar av naturmarken avses utvecklas till ett parkstråk med möjlighet till lek. Naturmarken och parkstråket blir till en tillgång för förskolan som gör att det går att acceptera en mindre friyta. Möjligheten att nyttja den intilliggande naturmarken och parkstråket säkerställs genom att den planläggs för park- och naturändamål.

För att höja kvaliteten i barns fysiska utemiljö har en lekvärdesbedömning genomförts för förskolans gård. Lekvärdesfaktorn innehåller sju kvalitetsaspekter som poängsätts och tillsammans ger ett värde på friytans totala kvalitet.

Förskolan föreslås byggas och drivas i fristående regi. Beslut togs i Mål och budget 2021 där Lokalresursplanen låg som bilaga, ärendenummer 2021.KS-2021/847.



Barn- och ungdomsperspektivet

En barnkonsekvensanalys (BKA) i två delar har genomförts. Till samrådet har områdets förutsättningar och problem kartlagts för att förstå hur barn använder platser och rör sig genom området idag. Fokus har lagts på målpunkter för barn och platser för rekreationsmöjligheter och möjlighet att röra sig i området. Studierna har genomförts på plats, med telefonintervjuer och enkätutskick. För att få reda på hur barn och ungdomar använder platser och rör sig genom området idag skickades enkäter ut till de 49 hushåll som ligger i direkt anslutning till kv. Aspen, på Apelvägen, Bågvägen och Cypressvägen. Enkäterna riktade sig till barn i hushållet men vuxna uppmanades också svara utifrån hur de själva använder området samt vad de vet om hur barn använder området. 23 svar kom in varav 7 av enkäterna besvarades av barn i åldrarna 5-17 år. I de vuxnas enkäter lyftes de svar ut som är relevanta ur ett barnperspektiv. Enkäter besvarades även av en fjärdeklass (25 barn) och en sjätteklass (30 barn) på Ängsnässkolan, den skola som ligger närmst planområdet. Elever på skolan kan med tanke på närheten till planområdet, förväntas röra sig förbi till och från skolan samt vistas i området på skoltid och på fritiden. Utöver enkäter genomfördes telefonintervjuer med förskolepersonal på de tre närmsta förskolorna: Sjödalen, Ängen och Albatrossen. Förutsättningarna och problemen har vägts in i planarbetet och de avvägningar som utformats i detaljplaneförslaget grundar sig på kartläggningen.

Av enkäterna har det framkommit att skogen har betydelse som plats för pedagogisk verksamhet genom att både skogen och koloniområdet nyttjas i undervisningen. Eftersom lektionstiden är begränsad har man inte möjlighet att ta sig så långt som till de större omgivande skogarna. Skogen och koloniområdet som ligger nära får ur den bemärkelsen stor betydelse.

Tidplan

Detaljplanen är ute på samråd vilket innebär att det är första instansen där man kan lämna synpunkter. I nästa steg, granskningsfasen, kommer det att ges nya möjligheter att inkomma med synpunkter på det uppdaterade planförslaget.

Planuppdrag: 20 juni 2018

Samråd: 14 januari-11 februari 2022

Granskning: 3:e kvartalet 2022

Antagande/laga kraft: 1:a kvartalet 2023

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

Planhandlingarna finns på: <https://www.huddinge.se/stadsplanering-och-trafik/planer-projekt-och-arbeten/pagaende-detaljplaner-projekt-och-arbeten/sjodalen-pagaende-detaljplaner/aspen2>.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig positiv till detaljplanen för kvarteret Aspen. Det är positivt att det byggs en ny förskola, grundskola och idrottshall i samma



detaljplan i samband med att området utvecklas och nya bostäder byggs. Behovet av förskoleplatser behöver bevakas utifrån byggnationen i området. Utökas antalet bostäder behöver antalet förskoleplatser ses över så det möter behoven.

Detaljplanen har tagit hänsyn till vad förslaget får för påverkan på barn och unga samt hur man arbetar med barnperspektivet gällande trafik, säkerhet, hälsa, ljus, ljud, dagvattenhantering och tillgång till natur och lektytor.

Förvaltningen är i stort sett nöjd med förslaget som även innehåller en barnkonsekvensanalys. Förvaltningen ser positivt på att analysen kommer vidareutvecklas i kommande arbete med området. Förvaltningen förutsätter att barnkonventionen är en grund för det fortsatta arbetet. Barnens bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn. Förvaltningen bedömer att det saknas ett gestaltungsprogram till detaljplanehandlingarna.

Den planerade förskolan ligger inom zon B där kommunens riktlinjer om minst 30 kvm friyta per barn och en minsta total yta om 3 000 kvm gäller. Det förstnämnda uppfylls inte då friytan bedöms bli cirka 20 kvm per barn. Att hänvisa barnen till angränsande naturområde är en brist speciellt som flera andra förskolor och skolor kommer att hänvisas till samma område och det kommer uppstå konkurrens om marken. Förvaltningen betonar vikten av att friytan blir så stor som möjligt så att barnen ska kunna ta ut löpsteg och kunna leka fritt vilket är viktiga utgångspunkter för barns utveckling. Det är positivt att förskolan planeras med en friliggande byggnad och egen inhägnad gård samt att förskolan dimensioneras för 20-barnsavdelningar då det innebär god ventilation och flexibla lokaler som kan hantera tillfälligt större grupper eller ställas om till skolverksamhet. Förskolenämnden har ett utpekat mål om mindre barngrupper, särskilt för de yngsta barnen.

Förvaltningen anser det viktigt att det finns säkra skolvägar för barnen i området. Det innebär tillräckligt breda gång- och cykelbanor samt att säkra övergångsställen inrättas med god belysning. Detta gäller även för lekparken och andra områden där barn vistas. Ur ett förskoleperspektiv är det även viktigt med säkra lämnings- och hämtningsplatser samt låg hastighetsgräns vid förskolan.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen gällande dagvattenlösningar bör hänsyn tas till vilken slags lösning som planeras i närheten av förskolan och andra områden där barn förväntas vistas. Säkerheten för barnen måste bevakas varför det är viktigt att dagvattenlösningarna är av sådana slag som anses vara säkra för barn.

Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat. Parker och bevarande av natur- och skogsmiljö bidrar till bättre luft och effektivare dagvattenhantering. Närhet till goda kommunikationer bidrar till ett hållbart resande för boende i Storängen. Tät bebyggelse och genom att bygga nära befintlig bebyggelse och infrastruktur medför bättre ekonomiskt utfall. En oundviklig kostnad blir emellertid saneringsarbetet som måste vara godkänt innan man får börja bygga. Arbetsplatser kommer skapas genom nya verksamheter i området, till exempel genom förskolan och grundskolan.



I det fortsatta arbetet med detaljplanen är det viktigt att behoven gällande förskoleverksamhet sker i nära dialog med lokalplaneringen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Eftersom förskolan planeras bli fristående så blir det inga hyreskostnader för förskolenämnden. Däremot kan det inträffa att förskolenämnden får teckna hyresavtal i alla fall om man inte hittar någon fristående hyresgäst. Saneringsarbetet kan även medföra oförutsedda kostnader.

Johan Skofteröd
Utbildningsdirektör

Maria Rindefors Dufva
Ekonomichef

Bilagor

Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Akten