



Datum
2026-04-17
Diarienummer
KS-2015/314

Handläggare
Anna Forssén
Anna.Forssen@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Klockarbacken 10 med flera (Sjödalsbacken) – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Detaljplan för Klockarbacken 10 med flera (Sjödalsbacken) antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 17 april 2026, med tillhörande antagandehandlingar bilaga 1–5.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör exploatering av tre punkthus med cirka 244 lägenheter samt en förskola vid Sjödalsbacken, strax öster om Huddinge centrum. Bebyggelsen möjliggörs i mellan 14 och 16 våningar, fransett en indragen takvåning. I ett av bostadshusen möjliggörs för en förskola för cirka 100 barn och tillhörande gård. En garagebyggnad anläggs mellan de två punkthusen i söder. Den största delen av planområdet utgörs av naturmark som sedan tidigare är planlagt som kvartersmark. De delar av naturmarken som inte föreslås utvecklas med bostäder blir i stället allmän plats, vilket säkerställer allmänhetens nyttjande. Sjödalsbacken är idag en återvändsgata som föreslås öppnas upp mot Klockarvägen.

Planarbetet har bedrivits med utökat förfarande.

Detaljplanen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medför betydande miljöpåverkan.



Datum
2026-04-17

Diarienummer
KS-2015/314

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Den 25 maj 2016 gavs kommunstyrelsens förvaltning ett förnyat uppdrag av kommunstyrelsen, att ta fram en detaljplan för bostäder och förskola i anslutning till Sjödalsbacken. Detaljplanen syftar till att på fastigheten Klockarbacken 10 möjliggöra för cirka 244 bostäder och förskola.

ÖP 2050 och utvecklingsplan för centrala Huddinge

Enligt Huddinge kommuns översiktsplan, ÖP 2050, pekas en del av fastigheten Klockarbacken ut som en del av Huddinges stadsdelscentrum, där hög och tät exploatering prioriteras. Övrig del av fastigheten pekas ut som tätortsnära naturområde. Utvecklingsplanen för centrala Huddinge anger, liksom översiktsplanen, att området närmast Sjödalsbacken utgör en del av stadsdelscentrum som ska utvecklas. Övriga delar av kullen anges som närnatur och park.

Planprocessen

Samråd

Plansamråd genomfördes under tiden den 17 maj – 18 juni 2017. Under samrådstiden hölls ett öppet hus.

Granskning

Granskning genomfördes under tiden den 15 oktober – 11 november 2020.

Antagande och upphävande

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2021. Detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen, som gjorde bedömningen att tillräckligt beslutsunderlag avseende kulturmiljö, naturvärden och artskydd saknades. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens antagandebeslut den 26 november 2021.

Förnyad granskning

Detaljplanen kompletterades utifrån domstolens synpunkter och ställdes ut för förnyad granskning den 3 april – 8 maj 2023. Remissinstanser lyfter bland annat risker kopplade till elnätstation, potentiellt förorenad mark, sulfidberg och att exploateringen strider mot miljöprogrammet. Många föreningar och medborgare



Datum
2026-04-17

Diarienummer
KS-2015/314

har motsatt sig bebyggelse på naturmark och att öppna Södalsbacken mot Klockarvägen. Bebyggelsen anses vara för hög och påverkar kulturmiljön. Samtliga yttranden bemöts i granskningsutlåtandet, se bilaga 4.

Förändringar i planförslaget efter förnyad granskning

- Plankartans utseende har justerats för bättre läsbarhet och med tydligare indexering för att underlätta hantering vid kommande bygglovsprövning.
- Användningsbestämmelse har ändrats så att aktuella ytor enbart medger förskola, i enlighet med planens syfte.
- Reglering av förskolans respektive bostäders höjdläge har ändrats till egenskapsbestämmelse som anger byggnaders användning. Bestämmelsen har formulerats så att detaljplanen är mer flexibel i det fall behov av förskoleplatser förändras.
- Markhöjder längs Södalsbacken har tagits bort då höjjusteringar är begränsade med anledning av omgivande markhöjder.
- Regleringen av cykelparkering har ändrats till korsprickad som tillåter väderskyddad cykelparkering, växtbäddar, murar och liknande.

Förvaltningen bedömer att inga väsentliga ändringar gjorts av detaljplaneförslaget efter den förnyade granskningen. Justeringarna klargör endast tidigare ställningstaganden.

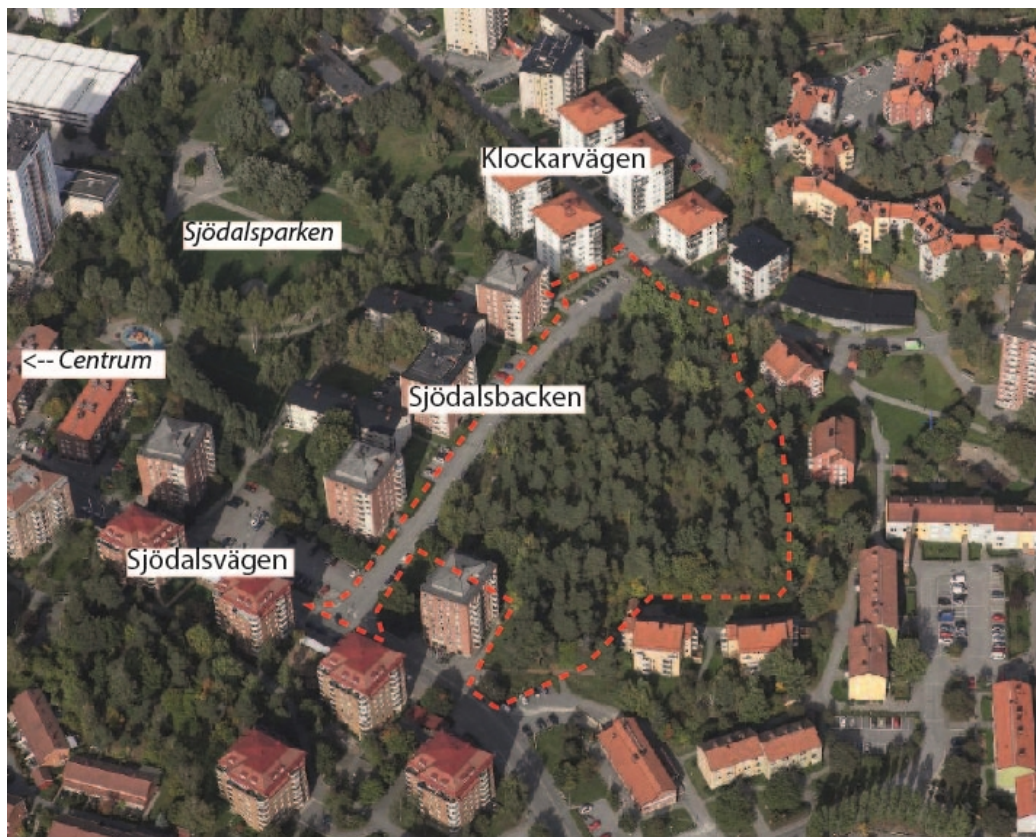
Planområdet

Planområdet är beläget cirka 300 meter öster om Huddinge centrum, och omfattar fastigheten Klockarbacken 10 samt del av fastigheterna Siken 2 och 3, Mörten 1, Tomtberga 3:25 och Tomtberga 3:1. Södalsbacken är idag en kvartersgata som driftas och underhålls av en gemensamhetsanläggning. Klockarbacken 10 utgör idag ett höjddparti med naturkaraktär, som sedan tidigare är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål som inte får bebyggas. Naturmarken används för rekreation av boende runt omkring och av förskolor som utnyttjar den som utflyktsmål.



Datum
2026-04-17

Diarienummer
KS-2015/314



Figur 1. Översiktskarta över planområdet, markerat i rött.

Detaljplanen

Planförslaget möjliggör för cirka 244 lägenheter i tre punkthus. Punkthusen är mellan 14 och 16 våningar, och över detta möjliggörs för en indragen takvåning på respektive byggnad. I ett av punkthusen möjliggörs för en förskola för cirka 100 barn och en tillhörande utegård. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser till de nya bostäderna planeras en garagebyggnad att anläggas från punkthuset i söder till det i mitten. Cirka en tredje del av befintlig kulle ianspråkats för bebyggelse, medan övriga delar övergår till allmän plats, natur. Naturmiljön ska fortsättningsvis ha karaktär av en skogslik natur. Återvändsgatan Sjödalsbacken öppnas upp för trafik från Klockarvägen.



Datum
2026-04-17

Diarienummer
KS-2015/314



Figur 2. Illustrationsplan.

Gestaltning

Byggnadernas fasader mot gatan ska utföras i trä eller träliknande material, medan fasaderna utförs i tegel mot naturmarken. Punkthusen föreslås få varierande kulörer som harmonierar med tegelhusen på andra sidan Sjödalsbacken. Öppna och inglasade balkonger varvas mot gatan och vertikala balkongrader bryter upp fasaderna mot norr och söder. Då byggnaderna syns från långt håll krävs särskild omsorg i gestaltningen.



Datum
2026-04-17

Diarienummer
KS-2015/314



Figur 3. Illustrationsvy över föreslagen bebyggelse.

Stads- och landskapsbild

Förslag på förkortning: Detaljplanen innebär ett tydligt avtryck i stadsbilden genom högre bebyggelse än omgivningen och att cirka en tredjedel av skogshöjden tas i anspråk. Punkthus valdes för att samspela med befintlig bebyggelse och för att bevara viktiga siktlinjer mot naturområdet.

Solstudier

Solstudierna visar viss skuggpåverkan på bostäder vid Sjödalsbacken och Klockarvägen men den bedöms begränsad och inte utgör en betydande olägenhet för omkringliggande bostäder. Byggnadernas placering och utformning säkerställer fortsatt god tillgång till direkt solljus för omgivande bostäder.

Trafik, mobilitet och parkering

Sjödalsbacken öppnas för trafik söderut mot Sjödalsvägen för att öka tillgängligheten i vägnätet och möjliggöra säkra transporter till bostäder och förskolan. Enkelriktningen motverkar genomfartstrafik. Sjödalsbacken får en gångbana på västra sidan och en kombinerad gång- och cykelbana på östra sidan.

Cykelparkering ordnas i cykelrum, i garaget och vid entréer. Bilparkering för boende och förskola placeras i en anläggning mellan de två södra punkthusen. Antalet parkeringar utgår från kommunens parkeringsprogram och med möjlighet till 30 % parkeringsreduktion genom mobilitetsåtgärder. Besöksparkering anläggs som parkeringsfickor längs Sjödalsbacken och i parkeringsanläggningen.



Datum
2026-04-17

Diarienummer
KS-2015/314

Befintliga parkeringar tillhörande bostadsrättsföreningen Siken 2 och Hüge Bostäders fastigheter Siken 3 och Mörten 1 ianspråktas och ska ersättas.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör en dagvattenhantering som minskar både utflöde och föroreningsbelastning jämfört med idag. Dagvattenåtgärderna omfattar bland annat regnbäddar, växtbeklädda tak, kassett- och fördröjningsmagasin samt skelettjordar.

Trafikbuller

Planerad bebyggelse klarar rådande bullerkrav vid fasad. Plankartan reglerar att bullerskärm ska finnas utmed de mest utsatta uteplatserna samt vid förskolans gård.

Naturmiljö

Planområdet består av en tätortsnära skogshöjd med uppväxta träd. Cirka en tredjedel av naturområdet exploateras, vilket medför viss negativ påverkan på naturvärden genom habitatminskning. Bevarandestatusen för skyddade arter bedöms dock inte försämrats, då arterna är vanliga och har alternativa miljöer i närheten. Den kvarvarande skogshöjden blir allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i ett särskilt värdefullt kulturmiljöområde där skogspartiet utgör en viktig del av karaktären. En kulturmiljöanalys visar att den nya bebyggelsen påverkar planstrukturen och Sjäddalsbackens siluett, men bedöms inte ge betydande påverkan. Bebyggelseförslaget har på flera sätt anpassats för att minimera inverkan på kulturmiljön, exempelvis genom val av punkthustypologin, bevarandet av större delen av naturområdet och terränganpassning. Små byggnadsfotavtryck och indragen parkeringsanläggning bidrar till att bevara natur- och hus i park-karaktären.

Betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning göras om en detaljplan kan ge betydande miljöpåverkan. För denna plan gäller äldre bestämmelser i miljöbalken, vilket innebär att kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen har använts. Kommunens behovsbedömning visar sammantaget att planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.



Datum
2026-04-17

Diarienummer
KS-2015/314

Förvaltningens synpunkter

Projektet överensstämmer med målen i översiktsplanen och utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Planarbetet har balanserat behovet av fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge mot bevarandet av en tidstypisk bebyggelsemiljö. Förvaltningen bedömer att planförslaget hanterat avvägningarna väl och bidrar positivt till området utveckling.

Avväganden utifrån hållbarhet

Detaljplanen stödjer kommunens mål om förtätning i centrala delar med god tillgång till kollektivtrafik, vilket är mer hållbart än exploatering av orörd mark i perifera områden. Närnatur och grönområden finns fortsatt tillgängliga, och växt- och djurliv i området förväntas i huvudsak kunna bestå om än i mindre skala. Detaljplanen skapar förutsättningar för en variation av lägenheter, ökad tillgänglighet och fler personer i rörelse.

Avväganden utifrån barnkonventionen

En barnkonsekvensanalys har tagits fram. Detaljplanen möjliggör en förskola som kan möta behovet i området. Naturmarken blir allmän plats och mer tillgänglig för barn i olika åldrar.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

Detaljplanen bidrar till ökad trygghet och ökad aktivitet i området. Ett bredare bostadsutbud innebär att fler i varierande åldrar och med olika behov kan bo kvar i området. Gården skapar nya mötesplatser och naturområdet blir mer tillgängligt, även om höjdskillnaderna kräver trappor.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Plankostnader betalas av exploatören, Huge Bostäder AB, vilket innebär att planarbetet inte innebär några kostnader för kommunen. Kommunen får dock framtida driftkostnader för allmän platsmark som gata och natur. Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark samt de faktiska kostnaderna för områdesspecifika och vissa övergripande anläggningar genom exploateringsersättning, i enlighet med framtaget exploateringsavtal. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel gator (Sjödalsbacken och del av Sjödalsvägen) och upprustning av naturmarken. Allmänna anläggningar är Sjödalsparken, Förrådsvägen och korsning med Storängsleden/Förrådsvägen.



Datum
2026-04-17

Diarienummer
KS-2015/314

Fastighetsbildning krävs och cirka 5 kvadratmeter kommunägd mark inom planområdet överförs till kvartersmark för förskola. I övrigt bedöms projektet inte innebära några juridiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Detaljplan för Klockarbacken 10 med flera (Sjödalsbacken) –
beslut om antagande

- Bilaga 1. Plankarta – förnyad antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning – förnyad antagandehandling
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande 2
- Bilaga 4. Granskningsutlåtande
- Bilaga 5. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Huge Bostäder AB

Huddinge kommun
Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge
Besök
Kommunalvägen 28
Tfn vxl: 08-535 300 00
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se