



Datum  
2026-04-17

Diarienummer  
KS-2015/314

## Granskningsutlåtande 2 – Detaljplan för Klockarbacken 10 med flera (Sjödalsbacken) inom Sjödalen, Huddinge kommun

### Sammanfattning

Förnyad granskning genomfördes under tiden den 3 april–8 maj 2023 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge Servicecenter, Huddinge huvudbibliotek och på kommunens webbsida.

Länsstyrelsen har ingen erinran på planförslaget. Bygglovs- och tillsynsnämnden har lämnat synpunkter om risker från elnätstation, potentiell förorenad mark, sulfidbergshantering och dagvatten. Natur- och stadsmiljönämnden anser att exploatering av naturmarken går emot miljöprogrammet. Förskolenämnden har synpunkter på utformningen av förskolegården. Stockholms Vatten AB har lämnat synpunkter om dagvattenhantering och vatten och avlopp.

Ett antal föreningar och medborgare har yttrat sig emot kommunens planer på att ta i anspråk delar av naturmark för bebyggelse och att öppna Sjödalsbacken mot Klockarvägen. Förslaget anses innebära stor påverkan på kulturmiljön. Sakägarna tycker att de får sämre boendemiljö, uttrycker oro för ökning av trafik, bullernivåer och avgaser i området, störningar under byggtiden och att värden på deras lägenheter kommer att minska. Höjden på husen anses dominerande i området vilken också förknippas med solskymning för befintlig bebyggelse och insyn. Det har även kommit synpunkter om att befintligt bergrum ska bevaras och återställas.

### Förändringar i plankartan

Följande justeringar har gjorts i plankartan:

- Plankartans utseende har uppdaterats för förbättrad läsbarhet och egenskapsbestämmelsers indexering har uppdaterats för att underlätta hantering vid kommande bygglovsprövning.
- Tidigare användningsbestämmelse som möjliggjorde skola och förskola respektive skola, förskola och bostadskomplement har uppdaterats till att enbart omfatta 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.
- Föreskrivna markhöjder längs Sjödalsbacken har tagits bort då förändring av vägens höjder är begränsade med anledning av omgivande markhöjder.
- Tidigare reglering av cykelparkering på mark som inte får förses med byggnad har justerats till så kallad korsprickad mark, som får förses med väderskyddad cykelparkering, växtbäddar, murar och liknande. Detta i syfte att säkerställa att väderskyddad cykelparkering kan anordnas inom avsedd yta.



## Förändringar i planbeskrivningen

- Förtydliganden har gjorts om dagsljus.
- Justeringar har gjorts i genomförandedelen utifrån inkomna synpunkter från Lantmäteriet.
- Kompletteringar och redaktionella ändringar har gjorts i texten i syfte att öka läsbarhet och förståelse för planens innebörd och konsekvenser.

Sammanfattningsvis bedömer kommunstyrelsens förvaltning att det inte har gjorts några väsentliga ändringar av detaljplaneförslaget efter den förnyade granskningen. De ändringar som gjorts syftar framför allt till att förtydliga redan gjorda ställningstaganden.

## Innehåll

Beskrivning av ärendet .....	2
Hur den förnyade granskningen har gått till .....	3
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	3
Sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga (ämnesvis) .....	15

## Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick i maj 2016 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för fastigheten Klockarbacken 10 med flera. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för 244 bostäder vid Södalsbacken, förskola, LSS-boende samt tillhörande funktioner. Detaljplanen syftar även till att öppna Södalsbacken mot Klockarvägen. Detaljplanen för Klockarbacken 10 med flera har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Samråd skedde under tiden den 17 maj–18 juni 2017. Tidigare granskning genomfördes under tiden den 15 oktober–11 november 2020. Inkomna yttranden under tidigare samråd och granskning har sammanställts och besvarats i en separat samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande, som finns tillgänglig på kommunens hemsida samt i kommunens akt. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens webbsida.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2021. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens antagandebeslut den 26 november 2021.

Eftersom plan- och bygglagen (2010:900) inte beskriver hur en kommun ska gå vidare med en detaljplan när ett antagandebeslut har upphävts av domstol saknas formella regler för hur processen ska återupptas. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har i målet P 13204–19 klargjort att ett upphävande av antagandebeslutet inte innebär att hela planprocessen behöver börja om – tidigare beslut, såsom att inleda planarbetet, fortsätter att gälla. MÖD anger också att kommunen i varje enskilt fall måste bedöma om ett nytt samråd krävs. Bedömningen ska framför allt



utgå från orsakerna till upphävandet och om planförslaget ändrats på ett sätt som påverkar sakägare eller planens förutsättningar.

I detta fall har planförslaget endast kompletterats med utredningar som svarar på de brister som domstolen pekade ut, utan att ändras i någon större omfattning. Förvaltningen bedömde därför att ett nytt samråd inte var nödvändigt, eftersom

- planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan,
- sakägarkretsen är oförändrad och
- utredningarna visar att planförslaget följer gällande regler för kulturmiljö, naturvärden och fågelarter.

Eftersom vissa justeringar ändå har gjorts bedömdes att sakägare och remissinstanser skulle ges möjlighet att yttra sig, varför en förnyad granskning har genomförts.

### **Hur den förnyade granskningen har gått till**

Granskningen har skett under tiden den 3 april–8 maj 2023. Underrättelse om den förnyade granskningen har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns Servicecenter, Huddinge huvudbibliotek och på kommunens webbsida. Kungörelse har anslagits på kommunens anslagstavla den 3 april 2023.

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

### **Inkomna yttranden från remissinstanser**

#### **Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten påpekar att kommunen har rätt och skyldighet att lösa in utrymmen som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt bebyggande. Användningsbestämmelser för enskilt bebyggande är inte kompatibla med användningsbestämmelser för annat än enskilt bebyggande. Bestämmelserna för bostad och bostadskomplement bör därför skiljas åt från bestämmelserna för skola och förskola, horisontellt och/eller vertikalt. Detta så att det blir tydligt för vilket utrymme kommunens rättigheter och skyldigheter för inlösen gäller och inte. Om en situation skulle uppstå där kommunen behöver lösa in utrymmet för skola och förskola skulle det med nuvarande kombination av planbestämmelser vara mycket oklart om, och i så fall var, det finns möjlighet till det och inte.

Lantmäteriet har också lämnat synpunkter om justering av texten i planbeskrivningen som avser krav på fastighetsbildning innan bygglov kan medges, omprövning av ledningsrätter inom allmän platsmark samt inlösen av allmän platsmark

#### **Kommentar**

*Kommunstyrelsens förvaltning noterar Lantmäteriets synpunkt om allmän och enskild kvartersmark. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för såväl förskola som bostäder inom samma geografiska område och ska inte styra mer än vad som är nödvändigt. Om detaljplanen är för detaljerat reglerad finns risk för att den inte blir genomförbar. Det är inte rimligt att genomföra en så pass detaljerad*



*projektering i varje fall en förskola (eller annan så kallad allmän kvartersmark) placeras i nedre våningsplan, på en sådan nivå att exakta gränser i vertikalt och horisontellt led kan fastställas. Utgångspunkten för föreliggande detaljplan är att fastigheten ska säljas till en extern byggaktör, där förskolan och bostäderna ska ingå i samma fastighet. Eftersom kommunen inte har för avsikt att driva förskolan är det inte motiverat att i detta fall detaljprojektera lokalerna eller styra användningen till denna detaljeringsgrad. Förskolan avses att rymmas i byggnadens tre nedersta våningsplan, och därtill ska entréer, trapphus och eventuella bostadskomplement tillhörande bostäderna rymmas. För att uppnå en flexibilitet som är nödvändig för genomförandet har tidigare höjddreglering av bostadsändamål ersatts med en egenskapsbestämmelse som reglerar byggnadens användning (s<sub>1</sub> - Förskola får finnas i byggnadens bottenvåning samt två våningar ovan bottenvåning. Ovan dessa våningsplan får endast bostäder finnas).*

*Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkter.*

## Försvarsmakten

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

## Kommentar

*Yttrandet noteras.*

## Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärmeledningar i norra delen av aktuellt planområde och kan komma att påverkas av projektet. De är intresserade av att ansluta de nya fastigheterna till fjärrvärme.

## Kommentar

*Bebyggelsen planeras att anslutas till fjärrvärmenätet. Vidare samordning med Södertörns Fjärrvärme planeras att ske under genomförandeskedet. Övriga synpunkter noteras.*

## SRV Återvinning AB

SRV Återvinning AB kommenterar att den sista delen av Sjödalsbacken, ner mot Sjödalsvägen, har en lutning som inte lämpar sig för bottentömmande avfallsbehållare med krantömning.

## Kommentar

*Yttrandet noteras.*

## Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA)

### *Befintliga VA-ledningar och VA-anläggningar*

SVOA har befintliga allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i planområdets norra respektive södra del. I det norra hörnet av den planerade förskolefastigheten finns befintliga VA-ledningar delvis inne på kvartersmark. Till följd av den kommande exploateringen enligt föreslagen detaljplan kommer SVOA att flytta dessa ledningar till ny placering i Klockarvägen. Kostnad för ledningsflytten regleras mellan Huddinge kommun och SVOA enligt gällande huvudavtal.



En förutsättning för genomförandet av denna exploatering är att SVOA har kunnat utföra de kapacitetshöjande åtgärder nedströms i befintligt spill- och dagvattensystem som krävs innan de nya husen i Södalsbacken ansluts till det allmänna VA-nätet.

### *Nya VA-ledningar och VA-anläggningar*

För att ansluta de nya fastigheterna som detaljplanen föreslår krävs att SVOA anlägger nya VA-ledningar i Södalsbacken. I det fall genomförandet av denna exploatering sker samtidigt som utbyggnaden av angränsade exploateringar i Storängen poängteras att skedesplanering avseende trafiksituationen är viktigt. SVOA ser en risk att flertalet entreprenader i området samtidigt kan innebära förseningar och ökade kostnader på grund av begränsad framkomlighet. Kommunen har ett samordningsansvar för att minska dessa risker. Det är även viktigt med skedesplanering avseende provisorier av VA-lösningar för att undvika onödiga kostnader och förseningar för projektet.

### *Dagvattenhantering*

Det är av stor vikt att flödet efter exploateringen i denna detaljplan inte innebär en försämring av dagens situation varken inom planområdet eller nedströms i systemet. Dagvattenflödena i Storängen måste minskas generellt, i så stor utsträckning som möjligt på grund av den generella dagvattenproblematik som finns i området. En åtgärdsutredning för dagvattennätet i hela Storängens industriområde har genomförts till följd av denna problematik och SVOA kommer att behöva vidta ett flertal större åtgärder till följd av exploateringarna i området.

Huddinges dagvattenstrategi gäller och viktigt är att markhöjder och grönytor planeras så att fastighetsägarna i första hand kan omhänderta och fördröja dagvattnet på kvartersmark inom fastigheten. Det är otydligt i dagvattenutredningen hur flöden för ett 20-års regn med en varaktighet på 10 minuter är fördelade mellan allmän platsmark och kvartersmark. SVOA önskar se de beräknade flödena per varje tänkt anslutning till det allmänna dagvattennätet. Vidare vill SVOA också att dagvattenutredningen jämför flödena med föreslagna dagvattenåtgärder på kvartersmark. Detta då SVOA som VA-huvudman inte kan utgå från att de föreslagna åtgärderna är beständiga, och således inte räknar med flödesreducerande åtgärder vid sin dimensionering av den allmänna VA-anläggningen.

### *Övrigt*

Avledning av spillvatten med självfall tillåts inte för våningsplan belägna under omgivande marknivå. I det fall detaljplanen medger våningar under marknivå kommer dessa att behöva pumpa spillvatten till högre anslutningsnivå inom fastigheten. Sådan intern pumpstation bekostas inte av SVOA.

Placering av träd ska följa SVOA:s riktlinjer om trädplantering i närhet till VA-ledningar. Enligt SVOA:s projekteringsanvisningar ska skyddsavstånd om minst 2,5 meter mellan ledning ytterkant och trädens mitt tillämpas. För större/rotrinträngande träd kan minsta avstånd ökas till 5 meter.



## *Kommentarer gällande SVOA:s yttrande*

*Kommunstyrelsens förvaltning instämmer att det är av stor vikt att samordna genomförandet av föreliggande detaljplan med övriga pågående projekt i Storängen. Fortsatt framkomlighet och en smidig utbyggnad ligger i alla medverkande parterers intresse. Vidare dialog både inom förvaltningen och med SVOA har skett sedan den förnyade granskningen och kommer vara nödvändig under en lång tid framöver.*

*Efter den förnyade granskningen har SVOA genomfört en modellering avseende den föreslagna bebyggelsens möjlighet att ansluta till befintligt spill- samt dagvattennät. Resultatet visar initialt att spillvatten, enligt teoretiska data, förmodligen går att hantera. Vidare visar resultatet att dagvattnet möjligen kan hanteras, baserat på att detaljplanen hanterar dagvattnet enligt icke försämringsprincipen.*

*Kommunstyrelsens förvaltning anser att dagvattenutredningen i nödvändig utsträckning redogör för rening och hantering av dagvattenflöden från planområdet för att detta ska kunna hanteras i genomförandet på ett tillfredsställande sätt. Flöden delade på kvartersmark och allmän platsmark framgår av dagvattenutredningen. Dagvattenutredningen jämför också flöden på kvartersmark före och efter exploatering.*

*Övriga medskick och synpunkter noteras och ska beaktas i projekteringsfasen.*

## **Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution önskar att u-området har rätt placering. Vidare beställdes en inmätning av ledningar, varpå informationen därefter översändes till kommunen.

## **Kommentar**

*Yttrandet noteras. Hela fastigheten Laxen 2 planläggs som E-område, och omfattas av u-område, med undantag från byggrätten för transformatorstationen. Fortsatt dialog är nödvändig under det kommande genomförandeskedet.*

## **Bygglövs- och tillsynsnämnden (BTN)**

### **Transformatorstation**

Planen möjliggör för transformatorstation. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten kan transformatorstationer ge förhöjda magnetfältsnivåer i sin absoluta närhet, så pass att det kan överskrida exponeringsnivåerna för bostadshus. Det framgår inte om elektromagnetiska fält har utretts eller vilken spänningstransformation som stationen kommer att få. Det behövs för att kunna avgöra magnetfältets storlek. Det kan även tydliggöras i planbeskrivningen hur stort avståndet är mellan transformatorstation och bostäder. Nämnden förutsätter att kommunen följer Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus vid planering av transformatorstationen i närheten av bostäder.

### **Dagvatten**

Nämnden ställer sig frågande om plankarta och planbestämmelser säkerställer att de föreslagna dagvattenåtgärderna verkligen blir till och att nödvändig rening och fördröjning säkerställs.





## *Förorenad mark*

Nämnden ifrågasätter varför inte prover på grundvatten tagits, för att upptäcka eventuella föroreningar. Nämnden delar inte kommunens bedömning att ”det är osannolikt att grundvattenrören i jord skulle påvisa något annat [än vad som framkommer i markmiljöundersökningen]” med motiveringen att föroreningar ”binds till jordmånen innan de når grundvattenmagasinen”.

När markmiljöundersökningen gjordes i september 2017 påträffades inget grundvatten. Utifrån detta har det bedömts att det inte finns något grundvattenmagasin i jord. Enligt myndigheten Sveriges geologiska undersöknings karttjänst för små grundvattenmagasin var grundvattennivåerna under det normala i september 2017, vilket skulle kunna förklara varför inget grundvatten påträffades just då. Sedan dess har två före detta kemtvätsverksamheter cirka 300 meter från planområdet klassificerats. Föroreningarna bedöms innebära stora risker för människors hälsa och miljön (riskklass 2), varför grundvattenprover, om möjligt, bör tas. Bland parametrarna bör bland annat PFAS och klorerade alifater finnas med, med tanke på de verksamheter som finns och har funnits i närområdet. PFAS bör alltid analyseras i nya detaljplaner.

Om grundvattenproverna visar på föroreningar bör planbestämmelser ange att föroreningar i mark och grundvatten ska vara slutligt avhjälpna innan startbesked beviljas.

## *Sulfidberg/masshantering*

Nämnden skriver att sedan bedömningen av sulfidberg gjordes har kunskapsläget förbättrats. På uppdrag av Trafikverket skrev Envix i slutrapporten ”Utveckling av effektiva och relevanta metoder för bedömning av bergmaterial innehållande metallförande sulfidmaterial” (2022) att material med >500 ppm svavel kan betraktas som potentiellt försurande. Även krossproduktens storlek kan ha betydelse för reaktiviteten. Detta bör beaktas vid provtagning och i kontrollplanen. Enligt Stockholms stads vägledning bör kontrollprogrammet godkännas av berörd tillsynsmyndighet innan arbetena påbörjas.

I granskningsutlåtandet från 2021 nämns en promemoria om beräknad massbalans vid schaktning och en kompletterande promemoria till rapporten om sulfidberg. BTN har inte tagit del av dessa, eller av de kompletterande provtagningar som skulle utföras 2021 och kan därför inte uttala sig om dem.

## *Namn*

Nämnden lyfter att felaktiga benämningar förekommer i utredningar tillhörande detaljplanen.

## *Kommentarer gällande BTN:s yttrande*

### Transformatorstation

*Stationen kommer att få en 21,5 kV transformatorstation som är 2x1250kVA, inomhusbetjänad B2 Special. Avståndet till befintlig bebyggelse är cirka 11 meter. Avståndet till ny bebyggelses balkong/uteplats är cirka 3,5 meter medan avståndet till fasad är cirka 9 meter. Dessa uppgifter har lagts till i planbeskrivningen. Risker för elektromagnetisk strålning på omgivning säkerställs genom*



byggnadstekniska lösningar vid genomförandet av detaljplanen.  
Elektromagnetiska fält har inte utretts vidare.

Det är möjligt att, genom val av material, följa allmänna råd om buller inomhus vid planering av transformatorstationen i närheten av bostäder. Detta säkerställs i bygglovet och är inte en fråga för detaljplan.

### Dagvatten

Planbestämmelser avseende dagvatten finns för ytor för växtbädd och vegetationsklädda tak. Fördröjningsmagasin regleras i exploateringsavtal med exploatören, tillsammans med de övriga föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen.

Förvaltningen anser att nödvändiga ytor för rening och fördröjning säkerställs genom detaljplanen. Att reglera dagvattenåtgärder i plankartan genom bestämmelser om vattenflöden eller bestämmelser som anger vilken teknik som ska användas för att reglera dagvattnet, kan inte göras då lagstöd i plan- och bygglagen saknas. Det är inte heller önskvärt att reglera specifika dagvattenåtgärder då dagvattenutredningen föreslår en lösning men inte utesluter att andra lösningar kan lämpa sig bättre om förutsättningarna förändras. Det kan till exempel handla om ny teknik eller kunskap som innebär att föreslagna dagvattenåtgärder behöver justeras. För att marken ska anses lämplig ska kommunen kunna visa att ett genomförande av detaljplanen klarar av att hantera dagvattnet, vilket redogörs för i planbeskrivningen.

### Förorenad mark

Förvaltningen noterar att BTN anser att prover på grundvattnet bör tas. Förvaltningen anser, likt tidigare svar i föregående granskningsutlåtande, att detta inte är nödvändigt. I genomförda jordprovtagningar påträffades inget grundvattenmagasin och de grundvattenrör som tidigare installerats nedströms, utanför fastigheten, visade torra mätningar. Detta tyder på att inget grundvattenmagasin finns där.

Det bedöms inte som troligt att någon förorening förekommer i berggrundvattnet där schaktning kommer att utföras, då fastigheten ligger högre upp inom avrinningsområdet. Detta innebär att risk för spridning av föroreningar till fastigheten är begränsad. Markmiljöundersökningen som gjorts redovisar halter av föroreningar som underskrider gränsen för känslig markanvändning och bedömningen är att det är osannolikt att grundvattenrören i jord skulle påvisa någonting annat.

Den sammanvägda bedömningen är således att inget grundvattenmagasin i jord finns på fastigheten där föroreningar kan förekomma, samt att provtagningen i jord inte påvisade några föroreningar över eller nära gränsen för känslig markanvändning.

### Sulfidberg/masshantering

Bedömningen är att frågan avseende sulfidberg och masshantering går att hantera i genomförandet av detaljplanen. För att få en korrekt bild av mängd och koncentration av försurande berg krävs omfattande provtagning både i djupled och i bredd, då förekomst av sulfidberg och dess försurningspotential varierar





*kraftigt och är heterogent fördelat. Provtagningen som genomförts tillsammans med upprättande av kontrollprogram anses som tillräckligt för att hantera frågan på ett tillfredsställande sätt i detta skede. Därför har kompletterande provtagningar inte gjorts. Det finns flera olika alternativ att omhänderta sulfidförande berg, detta är dock något som säkerställs i genomförandet av planen. Att krossprodukten storlek kan ha betydelse för reaktiviteten noteras, såväl som att detta bör beaktas i kontrollprogrammet.*

*Slutsatserna av promemorian till rapporten om sulfidberg och beräknad massbalans finns införlivade i planbeskrivningen och tidigare granskningsutlåtande.*

### Övrigt

*Övriga synpunkter noteras.*

### Förskolenämnden

Nämnden ställer sig positiv till att förskolor planeras och att barnperspektivet har beaktats. Hållbarhetsperspektivet bedömer nämnden vara beaktat. Ökad tillgänglighet och fler personer i rörelse bidrar socialt till området och tät bebyggelse med mycket befintlig infrastruktur medför bättre ekonomiskt utfall. Dessutom bidrar nya gång- och cykelvägar samt utbyggd kollektivtrafik till att behovet av bil minskar.

Nämnden har svårt att se att friytekravet uppfylls. Nämnden är tveksam till att 115 kvadratmeter ska räcka till övrig yta och sådant som inte kan tillgodoräknas som friyta. Att friytan föreslås anläggas i flera nivåer är inte optimalt för lek och rörelse. Nivåskillnader blir särskilt begränsande för funktionshindrade. Det ifrågasätts om konventionen gällande rättigheter för personer med funktionsnedsättning och barnkonventionen fullt ut följs.

Lokalernas totala bruttoyta om cirka 900 kvm bedöms också vara liten men nämnden har förståelse för att det beror även på vilka ytor som planeras i förskolan.

Nämnden föredrar alltid friliggande förskolebyggnader. I detta förslag finns risk att saker faller ner från våningar högt upp, och att de boende kan komma att klaga på störningar från gården.

Närheten till parker och bostadsgårdar gör att belastningen och slitaget på förskolegården utanför verksamhetstid blir mindre än om inga alternativa lektyr funnits.

### Kommentar

*Kommunens riktlinjer för friytor för förskolor delas upp i olika zoner baserat på läge. Att konkurrensen av marken för olika användningar är stor i centrala lägen beaktas. Förskolegården inom detaljplanen uppfyller kommunens friyteriktlinjer för aktuell zon. För att maximera friytan nyttjas även slänter mellan olika terrasser och komplementbyggnaden överbyggs, där taket integreras i gårdsmiljön och kan användas av barnen.*

*Skärmtak eller balkongplatta kommer att finnas rakt ovanför in-/utgångarna till förskolan för att skydda entréerna från fallande objekt i området mot fasad. Vid*



*genomförandet avses balkongräcken att väljas som är anpassade för att det inte ska vara möjligt att ställa föremål ovanpå som då riskerar att falla ned.*

*Under planarbetet har avvägningar varit nödvändiga för att dels anpassa den föreslagna exploateringen till befintlig kultur- och naturmiljö. Förskoletomten är kuperad och i detaljplanen har tillgänglighetsanpassning eftersträvat i möjligaste mån. För att de olika nivåerna ska kunna hänga samman på ett tillgängligt sätt skulle det kräva diverse övergångsytor (ramper med mera), vilket i sin tur skulle innebära att en del frivistelseyta försvinna. För att undvika detta accepteras att entréer skapas mot de olika nivåerna. Invändig hiss ska finnas, som utgör en tillgänglig koppling mellan de olika terrasseringarna.*

## Natur- och stadsmiljönämnden (NSN)

Nämnden anser att exploatering av naturmarken som är av högt naturvärde (klass 2 enligt naturvärdesinventeringen) går emot kommunens mål i miljöprogrammet om att bevara och utveckla områden med naturvärdesklass 1 och 2.

I planbeskrivningens nämns kommunens miljöprogram 2017–2021 som har utgått. I det nya miljöprogrammet som gäller för perioden 2022–2025 finns inte längre något mål om fastighetsnära insamling. Enligt avfallsförordningen och förordningen om producentansvar för förpackningar tar kommunen över ansvaret för förpackningsinsamling den 1 januari 2024. Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära förpackningsinsamling av papper, plast, metall och glas vara införd för hushållen. I detaljplanen bör antingen soprummet dimensioneras för detta, eller en plats lokaliseras för fastighetsnära avfallshantering.

## Kommentar

*Kommunens gällande översiktsplan såväl som utvecklingsplanen för centrala Huddinge ligger till grund för aktuellt planförslag. En naturvärdesinventering togs fram i samband med framtagandet av Översiktsplan 2050. Ställningstagandet i översiktsplanen är att bevara naturvärden och främja biologisk mångfald inom den byggda miljön, genom att bevara de områden som är utpekade som tätortsnära natur i markanvändningskartan. Markanvändningskartan pekar ut att ytorna närmast Sjödalsbacken ska exploateras. De delar av kullen som pekas ut som tätortsnära natur med höga natur- eller rekreationsvärden kommer inte att exploateras, utan bevaras som natur genom att de övergår till allmän plats. Flertalet åtgärder har vidtagits i syfte att minimera intrånget på kullen och dess naturvärden, och sammantaget bedöms planförslaget vara välavvägt med avseende på de motstående intressena som de tidigare ställningstagandena innebär.*

*Hänvisningen till kommunens gamla miljöprogram har tagits bort från planbeskrivningen. Utformningen av avfallsutrymmena i detaljplanens fastigheter ska ske i dialog med SRV och med hänsyn till de fraktioner som krävs för fastighetsnära insamling enligt nya regler för producentansvar samt i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter.*



## Pensionärsrådet (SPF Seniorerna och PRO)

Pensionärsrådet skriver att förtätningen av området enligt planförslaget måste betyda sämre boendemiljö för befintliga invånare. De lyfter att det sker en kraftig ökning av den äldre befolkningen i Huddinge de närmaste åren, och att kommunen saknar så kallat mellanboende. Kommunen borde kunna ställa krav på den blivande byggherren om att ett par plan i de nya husen kan reserveras för +75.

Gällande trafik och gator lyfts att korsningen Sjödalsvägen/Sjödalsbacken kommer att belastas och att det därmed blir större tryck på motsvarande övergångsställe, trottoar och cykelväg. Tyngre trafik på Sjödalsvägen kommer att öka och befintlig korsning Sjödalsvägen/Förrådsvägen blir hårt ansträngd. Denna korsning anses vara problematisk och bör åtgärdas innan ytterligare påsläpp av trafik kan tillåtas. Vidare lyfts att det på båda sidor om Sjödalsbacken finns korsande gång- och cykelbana som försvårar trafikflödet.

Rådet undrar hur kommunen tänker om parkeringsplatser, då parkeringsplatser på Sjödalsbackens kommer att tas bort och angående parkering av handikappanpassade hjälpmedel, som exempelvis elektriska rullstolar.

I området Sjödalen finns många äldre med rullatorer. Pensionärsrådet önskar att trappan upp mot naturområdet utformas så att trappstegen blir 1 decimeter höga och cirka 1 meter djupa. Viktigt är också att ledstänger sätts upp vid trappan för de gående som har detta behov.

Pensionärsrådet undrar vilka vägar som blir berörda när sprängmaterial kommer att flyttas från området.

## Kommentar

*I centrala tätortsnära lägen är en förtätning med nya bostäder en naturlig utveckling. Fler bostäder bidrar till ökad trygghet och ett bättre kundunderlag för handeln i centrum, och som följd kan en större variation av handel kan erbjudas. Tillgängligheten till naturparken kommer att ökas med detaljplanens genomförande. Detaljplanen bidrar också till att uppnå en större variation av bostäder i området, vilket även bidrar till en ökad social sammanhållning.*

*Under detaljplanearbetet har enbart möjligt LSS-boende som särskild bostadsform planerats. Behov av +75-boende har inte varit aktuellt sedan tidigare. Synpunkten om mellanboende noteras och översänds till projektets exploatör.*

*Korsningen Sjödalsvägen/Sjödalsbacken förbättras enligt planförslaget genom hastighetssäkring i korsningspunkterna. Enkelriktad trafik från Klockarvägen innebär också att gående och cyklister enbart behöver korsa ett körfält, därmed höjs trafiksäkerheten. Kommunen bedömer sannolikheten att Sjödalsbacken används som smitväg är låg, eftersom genomförda trafikanalyser visar på köbildningar på Storängsleden i riktning västerut mot Huddingevägen. Detsamma gäller inte för det omvända scenariot, där trafiken från Huddingevägen flyter på. Därmed saknas incitament för trafikanter att nyttja Sjödalsbacken som smitväg.*

*Kommunen bedömer att den framtida trafikmängden är rimlig för en så pass centralt belägen gata och att den framtida trafiken kan jämföras med andra*



*centralt belägna lokalgator i kommunen. Enligt framtagna trafikanalyser finns inget som tyder på framtida framkomlighetsproblem i korsningen Sjödalsvägen/Förrådsvägen.*

*Ett av kommunens parkeringsprogramms mål är att ytkrävande markparkering ska minska i omfattning i kollektivtrafikhärlägen, för att marken ska kunna användas mer effektivt. Ett annat mål är att planering och styrning av cykel- och bilparkering ska bidra till att andelen resor med gång-, cykel- och kollektivtrafik ska öka. Behovet av parkering som uppskattas uppkomma tillgodoses. De befintliga parkeringarna som försvinner i och med planförslaget kommer ersättas. Exploatören åtar sig att ersätta de parkeringsplatser som bostadsrättsföreningen Siken 2 förlorar i samband med planens genomförande. Detta genom att de svarar för genomförandet och samtliga kostnader för anläggandet av nya parkeringsplatser inom fastigheten Siken 2. Detta säkerställs genom avtal mellan exploatören och bostadsrättsföreningen. Även parkeringsplatser som försvinner för Huga Bostäders befintliga bostäder kommer att ersättas inom respektive fastighet.*

*Det inte är möjligt att bygga en trappa i parken på det sätt som Pensionärsrådet önskar, eftersom höjdskillnaderna är stora och slänten brant. Med trappsteg med en höjd om 1 decimeter och ett djup om 1 meter skulle det krävas en sträcka om 50 meter för att ta upp höjdskillnaden. Utrymmet för en sådan trappa saknas. Trappan är projekterad med ledstång på ena sidan.*

*Innan byggnation påbörjas ska exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som ska redovisa in- och utfartsvägar från samt byggtrafikvägar till och från arbetsplatsen. Trafikanordningsplanen ska godkännas av bland annat polis, räddningstjänst och ansvariga inom kommunen, innan byggnation kan påbörjas och byggtrafik tillkommer i området.*

## **Huddinges funktionshinderråd**

Att Sjödalbacken föreslås avsmalnas till 3,5 meter innebär att hela vägen blockeras vid angöring med färdtjänsttaxi och rullstolsbussar. Speciellt vintertid är det prioriterat att de kan stå nära entré till fastighet. Tillgänglighet redovisas inte i detalj i de olika rapporterna, utan endast ett övergripande krav anges om att "allt skall vara tillgängligt". Detta ger utrymme för vida tolkningar.

Rådet påtalar också att det finns stora nivåskillnader och trappor i naturmiljön vilket medför minskad tillgänglighet.

## **Kommentar**

*Avsikten är inte att färdtjänsttaxi och rullstolsbussar ska stanna i körbanan eftersom de då, som funktionshinderrådet påtalar, skulle blockera vägen. Angöringsfickor ska placeras längs vägen, som möjliggör för fordon att nå entréerna på ett avstånd om högst 25 meter. Detta i enlighet med rådande tillgänglighetskrav.*

*Detaljerad projektering kommer att göras under genomförandefasen. Vid projekteringen följs kommunens tekniska handbok och gällande tillgänglighetskrav ska följas.*



*Övriga synpunkter noteras.*

Hyresgästföreningen Huddinge och den lokala hyresgästförening Södalen Föreningarna anser att det planerade byggandet bör avbrytas. Naturområdet bör behållas i sin nuvarande form. Den planerade öppnandet av Södalsbacken för genomfartstrafik anses vara negativt. Ökad trafik tycks medföra mer buller, avgaser och otrygghet. De betonar också behovet av hyresrätter.

#### *Kommentar*

*Exploateringen utgår från ställningstaganden som gjorts i kommunala styrdokument, så som översiktsplanen och utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Avvägningar har krävts mellan att bidra till att uppnå kommunala mål om bland annat fler bostäder i kollektivtrafikhärla och centrala lägen och att bevara närnatur. Den sammanvägda bedömningen är att förslaget är värlavvägd utifrån ovanstående faktorer, och kan bidra positivt för centrala Huddinge. Merparten av naturmarken bevaras, samtidigt som Södalsbacken utvecklas. Öppnandet av Södalsbacken anses kunna bidra till ett mer naturligt flöde, där återvändsgator i centrala lägen undviks. För att minska risk för genomfartstrafik och för att låta andra trafikslag ta mer plats görs gatan enkelriktad och korsningspunkterna hastighetssäkras. Medskicket angående hyresrätter noteras, om än upplåtelseform inte är möjligt att reglera i detaljplan.*

#### Naturskyddsföreningen Huddinge

Naturskyddsföreningen Huddinge anser att föreslagen utbyggnad inte är förenlig med övergripande miljö- och klimatmål och de motsätter sig därför den föreslagna bebyggelsen.

Föreningen hänvisar till "Väglledning för hållbar stadsbyggnad" (Naturskyddsföreningen Stockholms län, 2023) enligt vilken det är grundläggande att inte förtäta och exploatera i parker, naturområden och grön icke-exploaterad mark, samt att bevuxna ytor inne i städer riskerar att successivt exploateras. Föreningen hänvisar också till "Rätt tätt" (Boverket, 2016), som anger att förtätning på grönytor kan fungera men oftast inte, samt att det inte fungerar att bygga i kanten på park.

Föreningen anser att habitatsminskningen inom planområdet med en tredjedel är oacceptabelt stor. Föreningen håller med om att det behöver byggas fler bostäder men menar att detta inte ska ske på bekostnad av befintliga grönområden.

Föreningen håller med om vad som står i Huddinge kommuns översiktsplan om att det är avgörande att utsläppen av växthusgaser minskas radikalt för att begränsa klimatförändringarna, men menar att det effektivaste sättet att minska utsläppen i alla lägen är att bevara och helst öka mängden träd och annan växtlighet. Alla åtgärder som bidrar till accelerering av klimatförändringarna måste motverkas.

#### *Kommentar*

*Förvaltningen vill förtydliga att naturmarken som berörs inte utgör park eller natur enligt gällande plan, utan sedan 1995 är planlagd som kvartersmark för*



*bostadsändamål. Den nya detaljplanen innebär att större delen av denna yta i stället övergår till att juridiskt bli allmän plats, natur.*

*Den vägledning Naturskyddsföreningen hänvisar till lyfter även att tät bebyggelse kan gynna hållbarhet genom effektivare resursutnyttjande och bättre underlag för service och kollektivtrafik – vilket är aktuellt i föreliggande fall. Vägledningen betonar också att samhällsplanering handlar om avvägningar mellan olika intressen och att varje plan måste bedömas utifrån sina förutsättningar. Förvaltningen har gjort den sammanvägda bedömningen att området kan exploateras enligt förslaget.*

*I naturvärdesinventeringen görs bedömningen att planen kan medföra en viss negativ påverkan på naturvärden på grund av en habitatsminskning. Hur stor effekt habitatsminskningen har beror delvis på vilka förändringar som sker i framtiden i det omkringliggande landskapet. I kommunövergripande styrdokument så som kommunens översiktsplan och utvecklingsplanen för centrala Huddinge har tillgången till värdefulla naturområden säkerställts. Skyddsvärda skogar, viktiga parker och andra grönområden i det omkringliggande landskapet är i dessa handlingar markerade som bevarandeområden.*

*Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i den mening som miljöbalken avser. De skyddade och fridlysta arter som finns i området bedöms inte få försämrad bevarandestatus, och de fågelarter som förekommer bedöms kunna hitta nya miljöer inom andra delar av naturområdet eller i närliggande områden.*

*Planens bedöms ha en begränsad påverkan på klimatet. Kommunens översiktsplan lyfter att minskade utsläpp främst uppnås genom minskat resebehov och ökad andel hållbara transporter. Tät bebyggelse, hög exploatering och funktionsblandning i kollektivtrafiknära lägen, som i föreliggande fall, bidrar till detta.*

### **Följande remissinstanser har inte svarat**

Socialnämnden, Södertörns Brandförsvarsförbund, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Huddinge Hembygdsförening, Polisen, Stockholms läns museum, SYVAB, Teliasonera, Skanova Access AB och AB Stokab.

### **Följande remissinstanser har ingen erinran**

Länsstyrelsen, Trafikverket, Luftfartsverket och Trafikförvaltningen.





## **Sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga (ämnesvis)**

*Under granskningen har yttranden inkommit från ett stort antal sakägare, hyresgäster och övriga. Totalt har cirka 60 enskilda personer och två bostadsrättsföreningar (BRF Klockarbacken och BRF Laxen 1) yttrat sig. Till ett yttrande har namninsamlingar från två adresser inkommit, med drygt 31 respektive 26 underskrifter. Yttrandena behandlar till stor del likartade frågor, varför kommunstyrelsens förvaltning har valt att nedan besvara synpunkterna per ämne.*

### **Detaljplanens förfarande**

Några sakägare undrar hur det är möjligt att fortsätta arbetet med detaljplanen efter att mark- och miljödomstolen har upphävt beslutet att anta detaljplanen. De undrar också vad som har förändrats i planen sedan sista granskningen.

Bostadsrättsföreningen Laxen 1 har lämnat som synpunkt att det finns en avsaknad av dialog med sakägarna i direkt anslutning till planområdet.

### **Kommentar**

*En beskrivning kring processen efter det att mark- och miljödomstolen upphävde antagandebeslutet kan läsas under rubriken "Beskrivning av ärendet" i detta granskningsutlåtande. Där framgår även de förändringar som genomförts sedan granskningen. Mellan att detaljplanen tidigare antogs och att den sändes ut på förnyad granskning har frågor om bland annat kulturmiljö och naturmiljö utretts vidare och förtydligats i planhandlingarna.*

*BRF Laxen 1 har fått inbjudan till öppet hus vid samråd. Inbjudan anslogs även på kommunens anslagstavla, där inbjudan riktades till allmänheten. I enlighet med rutiner och praxis har inget ytterligare öppet hus hållits under processen, då detta enbart sker under samrådet. Däremot har det funnits tre tillfällen att yttra sig (samråd, granskning och förnyad granskning). Vidare har även föreningen kommunicerat med kommunstyrelsens förvaltning under processen genom telefonsamtal och e-post.*

### **Övergripande synpunkter**

Yttrande hänvisar till en extern webbadress, där många som motsätter sig byggandet har skrivit under en protestlista.

Kommunens inriktning att växa och förtäta i anslutning till spårtrafik ger många medborgare ett intryck att Huddinge håller på att växa till en storstad med trafikbuller. Det överensstämmer inte med deras bild av det Huddinge som de har valt att bo i, och som idag uppfattas som unikt, charmig, lugnt med natur och skog alldeles i närheten. De tycker att förtätningen av bostadsområden görs utan eftertanke. Det blir till exempel ingen vegetation kvar. Kommunen borde i stället förtäta där vettigt utrymme finns. Omvandlingen till bostäder av Storängens industriområde anses som tillräckligt enligt många yttranden. Där borde kommunen bygga fler och högre hus. Enstaka lyfter att kommunen ska satsa på att bygga ut centrum, inte trycka ihop det. Andra tycker att det saknas en bra motivering till varför kommunen vill bygga just här.



Många sakägare tycker att föreslagen bebyggelse kommer att missgynna trivseln, varför de motsätter sig det föreslagna läget. Några anser att de enskildas intressen inte tagits hänsyn till, då många närboende blir påverkade i sin nuvarande boendemiljö. Detaljplaneförslaget anses innebära långtgående stora risker för deras välbefinnande och hälsa. För kringliggande fastigheter anses de nya husen innebära olägenheter i form av insyn, skrik från barnen på förskolan, förhöjd stöldrisk och buller från tåg som studsar mot fasader. Enskilda yttrande anser att kommunen tycks vilja bli av med pensionärer och ungdomar.

Ett LSS-boende i närheten av en förskola anses vara olämplig eftersom de som kommer att bo där oftast är känsliga för höga ljudnivåer.

### *Kommentar*

*Förvaltningen noterar att yttrande hänvisar till protestlista på extern webbplats.*

*Planeringen i centrala Huddinge utgår från kommunens översiktsplan, utvecklingsplanen för centrala Huddinge samt regionalplanen. Planområdet ligger inom 600 meter till spårbunden kollektivtrafik och anges i översiktsplanen som del av centrala Huddinge, med god kollektivtrafikförbindelse. Genom att placera bostäder inom området uppnås störst effekt för att minska bilanvändningen. Ett stort utbud av bland annat service, kultur, aktiviteter och parker finns inom gångavstånd. Kommunens översiktsplan och utvecklingsplanen pekar ut delar av planområdet, i anslutning till Sjödalsbacken, som utbyggnadsområde för mångfunktionell bebyggelse, där bostäder och samhällsservice ska prioriteras. Även regionalplanen för Stockholmregionen pekar ut området som ett strategiskt stadsutvecklingsläge.*

*Detaljplanen bidrar till kommunens mål att växa och till att möta den stora efterfrågan på bostäder. Genom Sverigeförhandlingen har kommunen åtagit sig till att bygga 18 500 bostäder fram till 2035. Det är mer hållbart att förtäta centrala områden där infrastruktur är utbyggd, än att ianspråkta mer perifera områden där infrastruktur saknas. Detaljplanen bidrar även till en social blandning i området och ökar den sociala sammanhållningen. Ökad tillgänglighet och fler personer i rörelse är även trygghetsskapande faktorer. Kommunen verkar på olika sätt för att skapa en god ledvadsmiljö för alla kommuninvånare, oavsett ålder. Kommunen ansvarar bland annat för att utveckla lek- och idrottsplatser, torg, parker och platser för rörelse och kultur, bygga nya skolor och förskolor efter befintliga och framtida behov. Genom detaljplanen kommer naturmarken inom planområdet göras mer tillgänglig, så att fler målgrupper har möjlighet att ta sig dit. Kommunen lägger därtill särskilt fokus på att utveckla mer trafiksäkra miljöer, där bland annat barn och äldre rör sig i sin vardag.*

*Detaljplanens genomförande anses inte innebära stora risker för närboendes välmående och hälsa. Kommunen bedömer att ny bebyggelse byggs på ett rimligt avstånd från befintlig bebyggelse gällande bland annat insyn. LSS-boendet avses inte att ligga i direkt anslutning till planerad förskola, och placeringen har valts i samråd med ansvariga för den kommande verksamheten.*



## Kulturmiljö

Många yttrande anser att planförslaget inte beaktar intentionerna i kommunens översiktsplan, kulturmiljöprogram och kulturmiljöanalysen, med dess inriktning att bevara naturområdet samt om utformning och placering vid tillkommande exploatering i området. Kulturmiljöanalysens slutsats att förslaget innebär stor påverkan på kulturmiljön lyfts, och sakägare instämmer inte i bedömningen att påverkan inte är betydande.

Föreslagen bebyggelse anses inte vara anpassad till platsens kulturmiljövärden. De små ändringar som har gjorts anses inte vara tillräckliga då de ser att planen innebär att kulturmiljövärden försvinner, förändras och förvanskas. Projektet kommer att innebära en negativ påverkan på Huddinge centrum, som idag har en småstadskaraktär. De flesta sakägare tycker att planerade hus är för höga i förhållande till omgivningen, och i kombination med att de byggs på ett berg gör att de blir ännu mer dominerande. Husens volym och höjd kommer påverka den jämna silhuetten och siktlinjer. Byggnadsvolymnernas planstruktur, gestaltning, volym och skala innebär avsteg från anslutande bebyggelsemiljöns modernistiska karaktär. Utrymmet är för litet för exploatering i den här skalan. Planerade hus byggs för nära befintlig bebyggelse, och riskerar att skada befintliga hus. Förslaget saknar harmoni, liknar förortens miljonprogram och området kommer upplevas överexploaterat. Yttrande anser att förslaget bygger mer på exploatörens önskemål om att maximera bebyggelsen och ekonomi, än att se det som ett trivsamt stadsbyggnadskomplement. Exploateringsförslaget förutsätter ett större markingrepp i form av bergssprängning. Naturområdet, som utgör ett viktigt inslag i stadsbilden, påverkas negativt av förslaget. Detta område uteslöts från bebyggelse i tidigare stadsplanerna med avsikt att bevara det som ett grönområde, och det är inte mindre viktigt att bevara nu när grönområden blir allt mindre. En generell uppfattning är att naturmarken är rödklassad och inte får bebyggas.

Många sakägare och medborgare tycker att förslaget behöver anpassas bättre till den omgivande bebyggelsen genom att minska höjden på planerad bebyggelse. Punkthusen runt Sjödalsparken bör utgöra referenspunkten för ny bebyggelse. Åsikterna avseende vad som är lämpligt maximala antal våningar skiljer sig åt mellan de yttrande, från fem till tolv våningar.

Några sakägare poängterar och ifrågasätter att kommunen väljer att gå vidare med detaljplanen trots att det i detaljplanens underlag står att de nya husen kommer att påverka områdets kulturmiljö- och naturvärden negativt.

## Kommentar

*Att ett område anges som särskilt värdefullt i kommunens kulturmiljöprogram möjliggör inte utveckling. Kommunens översiktsplan anger på en övergripande nivå framtida markanvändning, och vad som ska bevaras respektive utvecklas. Delen av planområdet som föreslås exploateras anges i översiktsplanen som ett utvecklingsområde och är en del av Huddinges stadsdelscentrum. Här ska stor vikt läggas på att skapa en levande stadsmiljö, och här byggs högst och tätast i relation till den omgivande bebyggelsen. Detta bygger även vidare på 1950-talets ursprungliga stadsplaneideal, med ett tydligt centrumområde.*



*Den kulturmiljö som finns kan dock ställa krav på hur tillkommande byggnation kommer att se ut och utföras. Omgivande bebyggelse har varit tongivande för förslaget, bland annat avseende punkthustypologin. Punkthus minskar bebyggelsens utbredning och känsla av hus i park kan bibehållas. Detta stärks även genom att gröna naturstråk sparas mellan husen. Den lägre byggnaden som länkar samman de två punkthusen i söder, har medvetet placerats en bit in från gatan för att minimera påverkan på den nuvarande karaktären. Här skapas en slänt, från gata upp mot länkbyggnaden, likt backens ursprungliga form. Detta bidrar till att skapa en upplevelse av att punkthusen är separata enheter, med natur emellan. Om än högre bebyggelse bedöms vara lämpligt på platsen eftersträvas att den tillkommande bebyggelsens upplevda volym ska minskas genom medveten utformning och gestaltning. Husen består av smala gavelfasader med ett uppglasat uttryck mot centrum och Sjödalsparken. Genom relativt smala gavelfasader behålls siktlinjer från centrum och Sjödalsparken i större utsträckning. Fasaderna på husens långsidor bryts av vertikalt med indragna balkonger i syfte att ta ner skalan och minska upplevelsen av husens byggnadsdjup. De översta våningarna på respektive byggnad görs indragna, och kommer därför inte att synas från gatan. Vidare har även omgivande bebyggelse inspirerat planförslaget avseende fasadmateriell och kulörer.*

*I enlighet med översiktsplanen innebär planförslaget att merparten av naturområdet bevaras. Enligt den sedan tidigare gällande detaljplanen är marken planlagd som kvartersmark för bostäder, och genom föreliggande detaljplan kan allmänhetens tillgång till naturmarken säkras. Planförslaget har utformats så att så liten del av naturmarken som möjligt bebyggs och mer än två tredjedelar av naturen bevaras. Inom det område som bevaras finns även merparten av stora träd, bland annat tallar. Naturmiljön ska fortsättningsvis ha karaktären av skogslik natur. Även på kvartersmark är ambitionen att behålla så mycket av naturmarken som möjligt. De träd som måste tas ned på grund av exploateringen ska ersättas, och nya träd ska planteras både på gårdarna och omkring husen.*

*Under projekteringsarbetet har bergskärningar i stor utsträckning undvikits för att uppnå en terränganpassning. Utrymmen mellan hus och bergsskärning ska fyllas ut som naturmark mot husfasaderna. Den norra byggnaden är något vridet för att anpassas mot befintliga höjder. De södra husen placeras vinkelrätt mot gatan, för att spegla husen på motstående sida av gatan. Nyttillkomna byggnader förskjuts dock i sidled för att bevara siktlinjer mellan den befintliga bebyggelsen och kullen. Bebyggelsen anpassas till befintliga markhöjder genom att skapa entréer och gårdsmiljöer på olika nivåer. På så sätt kan även delar av skogen samt befintliga träd behållas.*

*För platsen finns motstående allmänna intressen, med behovet av fler bostäder i centrala lägen på den ena sidan och bevarandet av en tidstypisk bebyggelsemiljö på den andra. Ur ett såväl regionalt som lokalt perspektiv bedöms lokaliseringen med närheten till Huddinge centrum och station, platsen lämpligt att exploatera eftersom befintlig infrastruktur och serviceutbud kan nyttjas.*

*Utifrån ställningstaganden i översiktsplanen och kulturmiljöprogrammet har en kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning tagits fram, för att bedöma hur den*



*planerade exploateringen kan påverka kulturmiljövärdena på platsen. Förvaltningens sammantagna bedömning är att kulturmiljövärden kommer att påverkas men inte på ett betydande sätt. Detta då planförslaget förhåller sig medvetet till platsens befintliga värden. Kommunen bedömer att ny bebyggelse byggs på ett rimligt avstånd från befintlig bebyggelse, bland annat utifrån avvägningar kring att minska intrång i naturområdet.*

## Ljusförhållanden

För kringliggande fastigheter anses de nya husen innebära olägenheter i form av skuggning. Lägenheterna i varken de nya eller gamla byggnaderna tycks få tillräckligt med dagsljus. Även Sjödalsparkens solljusförhållanden anses påverkas negativt.

## Kommentar

*Som väntat i förtätningsprojekt i centralt belägna miljöer påverkar den nya bebyggelsen till viss del den befintliga.*

*En solstudie har tagits fram, som visar hur befintlig bebyggelse påverkas av skugga från den föreslagna exploateringen. Områdets trädklädda skogshöjd bidrar med skugga redan idag, men eftersom föreslagen bebyggelse är högre än träden blir skuggan längre. Vissa byggnader påverkas mer än andra. Skuggpåverkan för omgivande bebyggelse är temporär och därmed begränsad.*

*Det finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgång för omkringliggande bebyggelse. På grund av lagens utformning idag får planläggning ske i närheten av befintliga byggnader så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten. Vad som menas med betydande olägenhet vad gäller dagsljus/direkt solljus är inte definierat.*

*Sammantaget bedömer kommunstyrelsens förvaltning att detaljplanen inte innebär en betydande olägenhet för omkringliggande bebyggelse, med avseende på varken skugg- eller dagsljuspåverkan.*

## Mark, vegetation och fauna

Många yttrande tycker att skogen ska bevaras intakt och orörd i dess nuvarande form. Av synpunkterna framgår att naturmarken inom planområdet är uppskattad och utgör en fin utsikt, närrekreation samt bidrar till välmående. Planförslaget anses försämrar grönområdets tillgänglighet och gör att det blir mer som bostadshusens privata baksida. De ser inte att det längre kommer vara möjligt att rasta hundar och därtill anses förskolornas och området barns möjligheter till skogsaktiviteter förstöras.

Naturmarken rymmer en biologisk mångfald som inte hittas i en park. Yttrande lyfter att räv, harar, rådjur och fladdermöss har skådats, och många tycker att det är viktigt för arternas överlevnad att naturmarken bevaras. Bygget anses spärra djurens vandringar i Hanvedens gröna kil. Fridlysta växter och djur måste bevaras och skyddas. Yttrande lyfter att liljekonvaljer endast finns där de planerade husen ska stå och inte på andra ställen i närområdet, och detaljplanens genomförande skulle innebära att de försvinner. En närboende vidhåller att kommunen bortser





från fridlysning av snokar. Detaljplanens genomförande anses innebära negativ påverkan på fåglar, då området är isolerat från andra grönområden och är omringat av bebyggd mark.

Att förskolebarn kommer att använda återstående naturområde anses också innebära stora negativa konsekvenser för naturen, djuren och människor som nyttjar området idag.

Några yttrande anser att exploateringen av naturmarken medför betydande miljöpåverkan. Exploateringen anses rubba symbiosen i skogen. Kompensationsåtgärderna anses varken väga upp för naturen som försvinner eller den negativa klimatpåverkan. En yttrande ifrågasätter hur kompensationsåtgärderna kan garanteras då dessa inte regleras i detaljplanen.

Kritik riktas mot kommunen då yttrande anser att kommunen tänker kortsiktigt och inte tar hänsyn till natur, särskilt små skogspartier, utöver skyddade naturreservat. Exploateringen anses inte överensstämma med kommunens ambitioner att vara en friluftskommun samt föregångare inom miljö- och klimatarbetet. Närboende kommer att behöva ta bilen för att ha tillgång till skog.

Vidare uttrycks att utformningen av skogsmarken inte tar hänsyn till de som bor i närområdet. En närboende skriver att ingen besöker naturmarken kvälls-/natttid. Om kommunen tillgängliggör naturmarken med gångvägar, parkbänkar och lampor kommer det bli ett tillhåll för ungdomar. Tillgängliggörandet anses innebära otrygghet och problem, vilket leder till att ingen kommer att vilja vara där.

### *Kommentar*

*Merparten av naturmarken, inklusive mestadels av träden, inom planområdet kommer bevaras. Denna del bedöms även i framtiden kunna uppfylla funktionen av närnatur. Översiktsplanen anger riktlinjer att bostäder bör ha maximalt 300 meter till ett grönområde eller park och maximalt 800 meter till ett större grönområde. Detta uppfylls i området i dagsläget och tillgången kommer fortsättningsvis att kvarstå.*

*Förtätning av befintliga områden kan medföra att grönytor tas i anspråk. Detta kompenseras genom att kvaliteten på kvarvarande grönområdena höjs och genom kompensationsåtgärder som tas fram i samband med detaljplanen. Genomförandet av kompensationsåtgärder säkerställs genom avtal med exploatören.*

*Detaljplanen reglerar inte hur naturmarken inom planområdet ska utformas, men i enlighet med översiktsplanen och parkprogrammet har kommunen utfört ett parallellt arbete att ta fram ett gestaltningsförslag. Dess vilda karaktär föreslås bevaras och området tillgängliggörs som en tätortsnära skogspark för att fler ska kunna använda sig av skogsparken. Entréer till området föreslås bli tydligare, bland annat genom att en gångstig anordnas från Klockarvägen. I dagsläget går det inte att ta sig upp till naturområdet från Sjödalsbacken, eftersom det är för brant. Här föreslås en trappa anläggas. Trygghetsskapande belysning kommer att bidra till att platsen används mer även under mörka perioder.*





*Föreslagen bebyggelse skulle innebära att det blir fler ögon mot naturmarken och att fler människor kommer att vistas där. Naturmarken blir således tryggare även vid mörka perioder. Barn kommer även i framtiden kunna leka i området. Besök av andra närliggande förskolor i naturmarken bedöms inte avhängigt för att verksamheterna ska fungera, men möjligheten att nyttja området kommer kvarstå även för dem, då merparten av naturmarken bevaras och lämnas orörd.*

*Naturområdet som idag är kvartersmark för bostäder säkerställs som natur i detaljplaneförslaget och blir allmän platsmark. På detta sätt säkerställs att allmänheten får tillgång till den och naturområdet får ett skydd som det inte har idag. Besöksstrycket för naturområdet bedöms dock inte öka i den omfattning att kvarstående natur riskerar att förstöras på grund av överanvändning.*

*I samband med detaljplanarbetet har en naturvärdesinventering genomförts. Sammantaget bedöms inte bevarandestatus och kontinuerlig ekologisk funktion påverkas negativt för de skyddade arter som förekommer i området. Enligt inventeringen växer liljekonvalj rikligt på flera platser inom nästan hela naturmarken. Arten är vanlig både i regionen och i kommunen, och dess bevarandestatus riskerar inte att påverkas av föreslagen exploatering, varken lokalt, regionalt eller nationellt. Snok är vanlig både i regionen och i kommunen, och dess bevarandestatus riskerar inte heller att påverkas lokalt, regionalt eller nationellt av exploateringen. Platsen är inte en typisk miljö för snokar då dessa oftast förekommer i närheten av vatten. Bebyggelseförslaget bedöms inte innebära risk för påverkan på områdets kontinuerliga ekologiska funktion, avseende fågelarterna som noterades vid inventeringen. Denna bedömning motiveras av att påträffade fåglar är vanligt förekommande arter som kan leva i många olika typer av miljöer, inklusive produktionspåverkad skog eller bebyggd mark. Naturvärdesinventeringen sammanfattar att det är sannolikt att fågelarterna lätt kan anpassa sig till den förändring av naturmiljön som föreslagen exploatering innebär.*

*Trädinventeringen pekar inte ut några särskilt skyddsvärda träd däremot återfinns ett antal naturvårdsträd inom planområdet, vilket befintligt planförslag i största möjliga mån tagit hänsyn till. Majoriteten av naturvårdsträden med identifierade höga värden kommer att sparas. Sammantaget görs bedömningen utifrån genomförd naturvärdesinventering att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan avseende naturvärden.*

*Kompensationsåtgärderna säkerställs genom exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. Om än kompensationsåtgärder inte kan väga upp för alla de värden som förloras, är ambitionen att få in ny vegetation på tillgängliga ytor. Frågan om mer omfattande ekologiska kompensationsåtgärder som behöver tillskapas i samband med att kommunens tätorter förtätas behandlas ytterligare i kommunövergripande styrdokument, så som översiktsplanen.*

*Ingreppen i berget anses begränsat i relation till naturkullens nuvarande storlek. Detaljplanen är utformad så att gröna naturstråk behålls mellan husen, och genom byggnadernas placering kommer de nu boende längs med Sjödalsbacken även i framtiden att ha en utsikt mot naturen.*



*Ingen grön kil bedöms påverkas av detaljplaneförslaget. Gällande påverkan på klimatet hänvisas till förvaltningens svar till Naturskyddsföreningens yttrande.*

## Övrig bebyggelse

Många sakägare har lämnat synpunkter om det befintliga nedlagda bergrummet som vissa menar inte är undersökt. Med tanke på världsläget tycker de att det är viktigt att utforska vidare om det kan användas som skyddsrum, samt att det är olämpligt att ta bort eller bygga just där. BRF Laxen 1 skriver att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har fått i uppdrag av regeringen att söka efter skyddande utrymmen för civilbefolkningen vid höjd beredskap, medan kommuner har fått ett uppdrag av MSB att inventera vilka utrymmen som finns. Det har även kommit synpunkter om att det inte framgår av planhandlingarna hur bergrummet säkerställs fastighetsjuridiskt i detaljplanen. Att entrén liksom elförsörjningen ligger på förskoletomten anses inte som en acceptabel lösning om bergrummet ska användas. Vidare ifrågasätts hur bergrummet tryggas vid markarbeten samt vad det ska ersättas med för de som bor i närheten om det ska tas bort. En sakägare påtalar att det finns brist på skyddsrum i kommunen.

Då berget innehåller en hållighet, bergrummet, ifrågasätts om marken klarar av tyngden av höga byggnader.

## Kommentar

*Bergrummet var en ledningsplats avsett för civilförsvar, inte skyddsrum för närboende. Behovet av skydd för de boende tillgodoses i skyddsrum i omkringliggande byggnader. Bergrummet inom detaljplaneområdet har avvecklats men bevaras ifall behovet uppstår igen i framtiden. Det är ifyllt sedan länge och elförsörjningen har tagits bort. I plankartan finns bland annat en planbestämmelse om utökat marklov vid markförändringar ovan bergrummet. Ingen bebyggelse möjliggörs i det läge där bergrummet finns. Regleringarna i plankartan skyddar således bergrummet mot sådana markåtgärder som skulle innebära att bergrummet kan komma till skada. För att kunna garantera eventuell framtida användning av bergrummet har servitut upprättats för det. Det innebär att bergrummet kommer kunna nyttjas av kommunen om än fastigheten säljs till en privat aktör.*

*Under planarbetet har handlingarna skickats till MSB, i syfte att inhämta deras synpunkter på planförslaget. Myndigheten har valt att inte yttra sig om eller motsätta sig ärendet.*

*Eftersom bergrummet inte kommer att överbyggas finns det ingen risk för att hålligheten heller påverkar planerad bebyggelse.*

## Förskolan

I en synpunkt framförs att Klockarvägen är mycket trafikerad, varför placeringen av förskolan intill vägen inte är lämplig. Enskilda tycker att det inte finns behov av nya förskolor, utan att befintliga förskolor i stället skulle kunna byggas ut. Även förslag på att placera förskolan i andra områden har inkommit.



## Kommentar

*Klockarvägen är en lokalgata vars syfte är att trafikförsörja bostäderna utmed vägen. Kommunen bedömer inte att gatan är så högt trafikbelastad att förskolans lämplighet påverkas. För att motverka buller på förskolegården ska en bullerskärm uppföras mot vägen, vilket säkerställs genom regleringar i plankartan.*

*För att kunna möta framtida behov av förskoleplatser har möjliggörandet av en förskola inom planområdet varit nödvändig. Ett stort antal nya bostäder planeras i centrala Huddinge, varför förskolor kommer att behövas i flertalet nybyggnadsprojekt. Förskolans placering har valts för att den bedöms vara lämplig ur transportsynpunkt och för att en varierad och upplevelserik förskolegård kan skapas.*

## Trafik

Flertalet yttrande ställer sig starkt kritiska till kommunens förslag att öppna upp Södalsbacken mot Klockarvägen. Södalsbacken befaras bli en mycket trafikerad och störande genomfartsled till centrum och Storängsleden för transportbilar och dylikt. Det skulle leda till en försämring av boendemiljön i området, med bland annat ökade bullernivåer till oacceptabla nivåer, avgaser och partiklar. Det befaras att gatan kommer att bli en smitväg i rusningstid, och att Södalen inte kommer kunna hantera den ökade trafiken som exploateringen inom planområdet och i Storängens industriområde tillsammans genererar. Södalsvägen tycks inte vara dimensionerad för mer biltrafik. Det upplevs redan trångt att ta sig fram och framkomligheten för räddningsfordon anses försvåras med förödande konsekvenser då många äldre bor i området. En sakägare undrar om inte kommunens avsikt är att minska trafikmängden i och runt centrumområdet.

En sakägare tycker att Södalsbacken inte är anpassad för dagens lättare lastbilar. En annan ser att trafiken med hämtning och lämning vid förskolan kommer att bli ansträngande. Vidare tycker en sakägare att byggtrafiken kommer att bli mycket störande.

Den ökade mängden bilar befaras medföra stora svårigheter att korsa vägbanan och att röra sig i omgivningarna, särskild för rörelsehindrade. Frågan ställs om en miljökonsekvensbeskrivning har gjorts avseende trafikfrågan.

Förslag på alternativa trafiklösningar har inkommit som inte anses påverka de boende i området negativt. Som exempel föreslås Södalsbacken stängas vid korsningen med Södalsvägen, och att dubbelriktad trafik i stället möjliggörs med in- och utfart från Klockarvägen. I detta fall skulle en vändplan kunna anläggas vid vägens anslutning till Södalsvägen.

En sakägare skriver att infartsförbud inte kan regleras i detaljplan, varför detaljplanen inte kan ha detta som en förutsättning. Det enda sättet att minimera trafiken på Södalsbacken torde vara att i detaljplan visa att vägen är avstängd för genomfart.

## Kommentar

*Detaljplanen reglerar endast vägområdets omfattning så att kommunens planer för Södalsbackens utveckling kan förverkligas, i samband med*



*detaljplaneplanens genomförande. Detaljplaner som verktyg är begränsade, och i detaljplanen ska inte mer än nödvändigt regleras. Föreliggande detaljplan möjliggör för att Sjödalsbacken kan öppnas upp mot Klockarbacken, och parallellt med planprocessen har Sjödalsbacken framtida utformning utretts. Gatan har förprojekterats med syfte att den ska bli framkomlig och trafiksäker för alla trafikslag.*

*Sjödalsbacken är en mycket centralt belägen gata som tillhör ett primärt utbyggnadsområde i centrala Huddinge. Kommunen har för avsikt att förbättra kopplingarna och minska antalet återvändsgator i området, varför kommunen planerar att öppna upp Sjödalsbacken mot Klockarvägen. På det sättet ökar framkomligheten till och från området samtidigt som goda förutsättningar för avfallshantering, lastning och lossning kan skapas. Kommunen anser att fördelarna med att öppna Sjödalsbacken överväger den ökade trafikmängden, för området i stort.*

*Avsikten är inte att Sjödalsbacken ska användas som genomfartsgata eller för tunga transporter till och från centrum. Detta motverkas genom gatans utformning och lokala trafikföreskrifter. För att säkerställa att gatorna i anslutning till Sjödalsbacken kan hantera möjliga tillkommande trafikmängder utformas Sjödalsbacken för att minska attraktiviteten som genomfartsväg, bland annat genom hastighetssäkrade korsningar. Gatans ytor disponeras på ett sätt som möjliggör en gång- och cykelbana, angöring samt en körbana med trafik i en riktning. Kommunen planerar för ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder längs Sjödalsbacken, framför allt för gång- och cykeltrafikanter, exempelvis genom upphöjda övergångsställen och förbättrad standard på gångbanor. Allt detta leder till en tryggare, säkrare och mer tillgänglig trafikmiljö.*

*Sammantaget bedömer kommunen att den föreslagna trafiklösningen är välavvägt utifrån en mängd olika aspekter. Det inkomna förslaget att stänga av vägen vid korsningen mot Sjödalsvägen anses inte som lämpligt, bland annat då en dubbelriktad körbana skulle innebära att gång- och cykelvägen inte får plats inom gatufastigheten samt att erforderligt utrymme för en vändplan saknas. Kommunens bedömning är att föreslagna åtgärder på gatan inte kommer att innebära oacceptabel negativ påverkan på vare sig boendemiljön eller luftkvaliteten.*

*Trafikanalyser för hela området kring Storängen har genomförts, som har studerat den framtida utvecklingens sammantagna påverkan på trafiksystemet. Enligt dessa analyser finns det inget som tyder på framtida framkomlighetsproblem på Sjödalsvägen. För att ändå minska bilanvändandet i samband med exploatering av bostäder i centrala lägen genomförs ofta insatser för att påverka nyinflyttades beteenden. Detta så att dessa målgrupper i första hand ska välja att cykla, gå eller åka kollektivt, vilket bidrar till en minskning av den tillkommande trafiken. I aktuellt projekt kommer exploatören att arbeta med så kallade mobility management-åtgärder, riktade till de som flyttar in i bostadshusen. Dessa utgör bland annat inrättande av gemensam bilpool, parkering i gemensamhetsanläggning och marknadsföring av mobilitetsåtgärder. Dessutom skapas väl tilltagna ytor för attraktiva och lättillgängliga*



*cykelparkeringar, vilket gör cyklingen attraktivare. Sammantaget innebär detta att behovet av egen bil minskas och mer hållbara transporter främjas.*

*För att minimera en negativ påverkan på boende och intilliggande miljö avseende exempelvis buller och luftföroreningar under byggtiden, ska byggaktören ta fram så kallade kontrollprogram. I dessa bedöms möjlig påverkan och hur störningar kan förebyggas och minimeras under byggtiden.*

*Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan i den mening som miljöbalken avser, och därmed har ingen miljökonsekvensbeskrivning varit nödvändig.*

## Parkering

Några sakägare skriver att antalet parkeringsplatser är för få i området redan i dagsläget, och de nya bostäderna innebär ett ökat behov. Yttrande ifrågasätter var befintliga och nya hyresgäster ska kunna parkera sina bilar. Antalet parkeringsplatser på Klockarvägen anses inte räcka vid hämtning och lämning till planerad förskola.

## Kommentar

*Kommunens parkeringsprogram har varit utgångspunkten för beräkning av parkeringsbehovet för de planerade bostäderna. Boendeparkering ska anordnas i en parkeringsanläggning som placeras mellan de två södra bostadshusen. Planområdet är mycket centralt beläget, och den goda möjligheten till alternativa färdmedel, så som cykel, pendeltåg och buss, bidrar till att ett relativt lågt parkeringstal kan hållas. Med hjälp av mobilitetsåtgärden kan behovet av egen bil för människor som flyttar in i de nya bostäderna minska ytterligare.*

*Planförslaget innebär att viss befintlig markparkering behöver tas bort och ersättas. För mer information om detta hänvisas till kommunens svar på Pensionärsrådets yttrande.*

*Hämtning och lämning till förskolan via bil kommer att möjliggöras genom angoringsfickor längs både Sjödälbacken och Klockarvägen. Behovet av förskoleplatser har dock bedömts som lokalt, och förskolan bedöms främst komma att användas av boende i de nya bostäderna och andra boende i centrum. Detta skapar goda förutsättningar för föräldrar att hämta och lämna barn på förskolan utan bil.*

## Störningar och risker

Bostadsrättsföreningen Laxen 1 anser att transformatorstationen som ska byggas invid deras tomtgräns innebär en hälsorisk då den alstrar magnetfält.

## Kommentar

*Befintlig transformatorstation ligger i dagsläget cirka 1,7 meter från närmaste bostadsfastighetsgräns. Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten har tillsammans tagit fram publikationen "Magnetfält och hälsorisker" (2009). I rapporten framgår att transformatorstationer som finns utomhus på några meters avstånd ger mycket låg exponering för magnetfält. Den nya transformatorstationen som planeras kommer att placeras i samma läge där befintlig nätstation står. Sammantaget*





*bedöms planförslaget inte medföra negativ påverkan avseende magnetfält på intilliggande bostadsfastigheter.*

## Service och verksamheter

Synpunkter har inkommit om att offentlig service, vårdcentral samt kollektivtrafik redan idag är överbelastade. Yttrande ifrågasätter om fler människor får plats på pendeltågen. I någon synpunkt anses att föreslagen bebyggelse skulle förstöra för infrastrukturen runt Sjödalsbacken.

## Kommentar

*Närhet till befintlig service ses som en stor fördel vid nya stadsbyggnadsprojekt. Detta skapar goda förutsättningar för människor att nå målpunkter utan att resa längre sträckor. Nya bostäder innebär ett utökat underlag för befintlig service, och bidrar samtidigt till att skapa bättre förutsättningar för att nya serviceverksamheter kan tillkomma inom samma område. Många stadsbyggnadsprojekt planeras inom centrala Huddinge, där lokaler för verksamheter och service i många fall ingår. Inom ramen för föreliggande detaljplan har inget behov av service eller andra verksamheter, förutom en ny förskola, uttryckts. Även närhet till kollektivtrafik är en positiv förutsättning vid planering. Att pendeltågstrafiken kan hantera framtida befolkningsökningar i kommunerna i Stockholmsregionen beaktas i den regionala planeringen. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 250 bostäder, vilket är ett relativt litet antal bostäder i jämförelse med det befintliga bostadsbeståndet i centrala Huddinge.*

## Genomförande

### *Ekonomiska konsekvenser*

Några sakägare är oroliga för att värden på deras bostadsrätter kan minska till följd av den föreslagna exploateringen. En sakägare efterfrågar ersättning för denna förlust samt kompensation för försämring av boendemiljön.

En sakägare tycker att ett bygge av denna storlek är osäker i dagens ekonomiska tid. Frågan ställs vad som händer om sprängningar och trädskövling påbörjas, och bygget sedan avstannar på grund av dålig ekonomi, osäkra byggtider eller höga räntor som gör att ingen har råd att flytta in.

## Kommentar

*Förtätning i centrala och kollektivtrafiknära lägen är att vänta, då denna mark är attraktiv sett till flertalet olika parametrar. Hur bostadspriser utvecklas påverkas av en mängd faktorer och kan vara svåra att förutse. Generellt leder dock inte ny exploatering till att värdet på befintliga bostäder sjunker.*

*Byggaktören bär ansvaret att säkerställa en hållbar projektekonomi vid genomförandeskedet. Detta är en avgörande fråga för byggaktören, vars ekonomi belastas i det fall byggnation skulle påbörjas som sedan inte kan avslutas. Att det finns en marknad för nya bostäder samt att dessa inte uppgår i orimliga priser är aspekter som exploatören behöver beakta för att de ska få avkastningar för investeringarna som nödvändiga för att genomföra projektet.*





## *Sprängning av berg*

En sakägare undrar om berget där husen byggs kommer att sprängas bort. BRF Laxen 1 upplyser om att de har en bergvärmeanläggning i berget som det ska byggas på, och undrar vilken hänsyn tas till detta samt till husen i samband med sprängning av berget. Även en annan sakägare befarar att de befintliga äldre husen i närheten ska få skador vid bergsprängning.

## *Kommentar*

*Målsättningen i planarbetet har varit att minimera inverkan på berget, men sprängning kommer vara nödvändigt inför påbörjad byggnation av de föreslagna bostadshusen. I den geotekniska och hydrogeologiska undersökningen har hänsyn tagits till bergvärmeanläggningen i berget. Innan sprängningsarbeten påbörjas ska befintliga hus och anläggningar undersökas av exploatören för att säkerställa att dessa inte påverkas av arbetena.*

## *Fastighetsrättsliga frågor*

BRF Laxen 1 anser att det råder frågetecken kring var tomtgränsen går mellan Laxen 1 och Klockarbacken 10 då markeringar på tomten saknas, och undrar om kommunen har kännedom om var den exakt går. Innan bygget börjar önskar de att tomtgränsen är ordentligt utmarkerad.

## *Kommentar*

*Gränserna runt fastigheten Laxen 1 är bildade genom myndighetsbeslut och är markerade med bland annat rör i mark. Gränserna för Laxen 1 är, enligt kommunens kartdatabas, av högsta kvalitet. Ingen vidare gränsutredning eller fastighetsbestämning har bedömts som nödvändig. Ingen gränsmarkering planeras i samband med exploatering. I det fall en gränsmarkering önskas ansvarar fastighetsägarna själva för att ansöka om och bekostar detta. Inför påbörjad byggnation ska entreprenören för gatan respektive upprustningen av naturmarken ha god kännedom om var aktuella fastighetsgränser finns.*

## *Allmänna frågor*

En medborgare undrar varför det inte byggs 65+ lägenheter eller ungdomsbostäder.

## *Kommentar*

*På en strategisk nivå, både kommunövergripande och lokal nivå, behöver behov och utbud av målgruppsspecifika boenden beaktas. Samtidigt eftersträvas en blandning av bostäder, där människor i olika åldrar och med varierande behov kan bo i samma område. I samband med detaljplanearbetet har inget behov av särskilda bostadstyper uttryckts. Genom att möjliggöra för bostadsändamål i plankartan finns en flexibilitet att utforma lägenheter efter rådande behov också från exploatörens sida. Planen ger alltså möjlighet till att bygga bostäder anpassade till specifika grupper. Vidare planeras för LSS-bostäder i den föreslagna byggnaden närmast Sjödalsvägen. I kommunen finns det idag ett visst utbud av ungdomsbostäder och studentbostäder, samt ett flertal fastigheter där bostäderna upplåts som seniorbostäder/trygghetsbostäder både i form av hyresrätter och bostadsrätter.*



## **Avslutande information**

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunfullmäktige samt senare eventuell besvärshänvisning skickas till dem som under samråd, granskning eller förnyad granskning inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.