



Datum
2020-11-10

Diarienummer
FSN-2020/630.601

Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Förskolenämnden

Remiss - Detaljplan för bostäder och förskola i Sjödalsbacken

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra cirka 220 bostäder i tre punkthus om 14-16 våningar vardera längs Sjödalsbacken. Det norra bostadshuset (Hus A) planeras innehålla förskoleverksamhet för cirka 100 barn och i det södra huset (hus C) planeras ett LSS-boende. Parkeringsbehovet om cirka 100 platser löses med en garageanläggning längs med de två punkthusen i söder (hus B och C).

Området ligger cirka 300 meter öster om Huddinge centrum och 500 meter från tåg- och busstation. Planområdet består av ungefär 18 hektar mark.

Förskolan placeras i de tre nedre planen i hus A. Två av förskolans plan är i souterräng och det tredje har öppningar mot naturparken. Förskolelokalerna blir cirka 900 kvm i BTA (bruttoarea). I plankartan regleras förskolan som skolverksamhet för att ge en mer flexibel användning av lokalerna i framtiden. Förskolan planeras att drivas i fristående regi.

Förskolegården har en yta på cirka 2 000 kvm vilket innebär en friyta på cirka 20 kvm per barn om hela ytan kan tillgodogöras som friyta.

Nedan illustreras planerad utformning av planområdet.



Situationsplan som bland annat visar förskola i Hus A med tillhörande gård.

Detaljplanen är ute på granskning vilket innebär att det är andra och sista instansen där man kan lämna synpunkter innan detaljplanen eventuellt blir antagen och därefter vinner laga kraft. Byggstart är bedömd till kvartal 2, 2022 och första inflytt bedöms kunna ske kvartal 1, 2024. Förskolan bedöms bli klar 2024. Bonava är byggherre.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra cirka 220 bostäder i tre punkthus om 14-16 våningar vardera längs Södalsbacken. Det norra bostadshuset (Hus A) planeras innehålla förskoleverksamhet för cirka 100 barn och i det södra huset (hus C) planeras ett LSS-boende. Parkeringsbehovet om cirka 100 platser löses med en



garageanläggning längs med de två punkthusen i söder (hus B och C).
Besöksparkering kan till viss del ordnas på gatumark längs Själdalsbacken.

Området ligger cirka 300 meter öster om Huddinge centrum och 500 meter från tåg- och busstation. Planområdet består av ungefär 18 hektar mark. Bonava är byggherre.

Själdalsbacken föreslås öppnas upp mot Klockarvägen i norr och ändras från att vara en återvändsgata till att bli en enkelriktad genomfartsgata med infart från Klockarvägen. På det sättet ökar framkomligheten till och från området och det möjliggör goda förutsättningar för avfallshantering samt smidiga och säkra transporter till och från förskolan. Vid Själdalsbackens norra del samt längs Klockarvägen kan angöring ske till förskolan. För förskolan ordnas en lastficka på Själdalsbacken som ska vara tillgänglig för varumottagning och hämtning av avfall under dagtid.

Den nya bebyggelsen kommer att ta del av naturmarken i Själdalsbacken i anspråk samt ett parkeringsområde. I samband med planens genomförande kommer åtgärder att vidtas för att tillgängliggöra skogsparken. Träd som fälls på grund av den nya bebyggelsen ska ersättas med nya på såväl förskolegården som på bostadsgårdarna.



Snedbild som visar ungefärligt planområde med röd markering.

Förskolan placeras i de tre nedre planen i hus A. Förskolan kommer att ha entréer i alla tre plan vilka binds samman med en intern trappa och hiss. Denna lösning kopplar ihop förskolan med gårdens nivåer och möjliga ankomstvägar. Två av förskolans plan är i souterräng och det tredje har öppningar mot naturparken. I gatuplan finns ett tillagningskök och komplementutrymmen som underlättar leveranser m.m. På de andra två våningarna finns avdelningarna och



gemensamma utrymmen. Personalutrymmen är främst placerade mot gården i söder och väster på det översta planet.

Förskolelokalerna blir cirka 900 kvm i BTA (bruttoarea). I plankartan regleras förskolan som skolverksamhet för att ge en mer flexibel användning av lokalerna i framtiden. Förskolan planeras att drivas i fristående regi.

Förskolegården har en yta på cirka 2 000 kvm vilket innebär en friyta på cirka 20 kvm per barn om hela ytan kan tillgodogöras som friyta. Förskolan bedöms bli klar 2024.



Situationsplan som bland annat visar förskola i Hus A med tillhörande gård.

Förskolegården behåller många naturliga inslag och har utformats så att kreativitet och fantasi främjas. Det kommer att finnas plats för odling och bärbuskar för att ge barnen en nära kontakt till naturens nyttor.



Förskolegården har stora höjdskillnader och är uppdelad i flera terrasser. På den översta terrassen sparas berg i dagen och befintliga träd, för att stärka gårdens naturliga karaktär och ge skugga.

Terrasserna i sig utformas plana och tillgängliga med många olika material så som trä, asfalt, sand, barkflis, marksten och planteringar för att få en variation av upplevelser och lekmöjligheter för barnen. Det finns ytor för rörelselek och platser för rofylld lek. Tre av terrasserna skiljs åt med slänt där såväl vegetation, som buskage och klättermöjligheter är tänkta att uppmåna till lek och rörelse samt ge barnen tillfälle att utnyttja sin gård till fullo. En samlingsplats med gradängtrappor placeras mellan två nivåer och även den kan användas för såväl pedagogiska syften som för lek eller häng. Terrasserna är direkt kopplade till byggnadens entréer och skapar en naturlig rumslig indelning som kan gynna olika åldrars behov. Den nedre gården har speciellt utformats med hänsyn till de yngsta barnen och innehåller en blandning av ytor för spring, cykling och lek i sandlåda. På terrassernas plana ytor är det tänkt att markmålning i form av spel, löpbanor eller dylikt kan uppmåna till spring och lek samtidigt som dessa ytor även fyller en funktion tillgänglighetsmässigt.

Hus A, där förskolan planeras, har en källarvåning med biutrymmen. Bostadskomplement finns även i de tre våningar avsedda för förskoleverksamheten. Komplementbyggnadens takterrass kommer att utgöra en del av förskolegårdens nästa nivå. På så sätt kommer komplementbyggnaden inte ta i anspråk delar av ytan avsett till förskolegården.

Dagvattnet från förskolegården kommer att fördröjas i en öppen regnbädd längs med Klockarvägen och ledas till ytterligare fördröjning i ett kassettmagasin. Efter fördröjning leds vattnet vidare till det befintliga ledningsnätet.

En solstudie har genomförts för att utreda hur den planerade bebyggelsen påverkar omgivningen. Alla planerade hus bedöms ha bra förutsättningar gällande direkt solljus vid sommarsolstånd. Hus C i söder har de bästa förutsättningarna gällande direkt solljus året runt. De andra två husen har bra förutsättningar för direkt solljus på förmiddagen och middagen vid vårdag- och höstdagjämning.

På del av förskolegården bedöms riktvärden för bullernivåer överskridas varför man runt förskolegården föreslår en bullerskärm med en höjd på 2,0 meter. Ytan där bullernivån överskrids betecknas som övrig vistelseyta.

En vindkomfortstudie har genomförts för att utreda hur den planerade bebyggelsen påverkar omgivningen. Den östra delen av förskolegården väntas få ett gott vindklimat medan området närmast hus A:s och hus B:s hörn lämpar sig bäst för kortare vistelse om inga åtgärder vidtas. De åtgärder som vidtas i planen i form av bullerplank samt plantering av träd och buskar bedöms förbättra vindkomforten på gårdarna.

Det finns ett behov av förbättring av gång- och cykelnätet inom planområdet. Sjödalsbacken förses med en gångbana på den ena sidan och med en gång- och cykelbana på den andra sidan. Dessutom planeras för upphöjda övergångsställen vid Sjödalsbackens korsningar för att möjliggöra god säkerhet för gående och cyklister som ska passera vägen. Trafiksäkerheten är av extra betydelse vid den norra korsningen eftersom den ligger i anslutning till den planerade förskolan.



Då markplantering och flertalet träd kommer att planteras på bostadsgårdarna och på förskolegården samt att taken till stor del kommer att vara vegetationsklädda med sedum, möjliggörs reglering av lokalklimatet. Vegetationen bidrar bland annat till att reglera lokalklimatet genom att skugga, binda vatten, avdunstning och binda partiklar i luften.

Nuläge och tidplan

Detaljplanen är ute på granskning vilket innebär att det är andra och sista instansen där man kan lämna synpunkter innan detaljplanen eventuellt blir antagen och därefter vinner laga kraft. Detaljplaneprocessens steg beskrivs nedan.

- Samråd 17 maj – 18 juni 2017
- Granskning 15 oktober – 11 november 2020
- Antagande kvartal 1 2021
- Laga kraft tidigast kvartal 2 2021
- Byggstart kvartal 2 2022
- Första inflyttning kvartal 1 2024

Genomförandetiden är 5 år från dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Förvaltningens synpunkter

Utredningsunderlaget är omfattande och det är positivt att förskolor planeras in i detaljplaner för att möta den ökande bostadsproduktionen. Förvaltningen ser även positivt på att en separat barnkonsekvensanalys tagits fram och att detaljplanen beaktar viktiga aspekter ur barnperspektivet såsom säkerhet, hälsa, ljus, ljud, dagvattenhantering och tillgång till säkra vägar, parker och stimulerande lekyta. Förvaltningen vill poängtera vikten av att dagvattenhanteringen sker säkert och utan stående vatten som kan utgöra en risk för barn.

Huddinge har sedan april 2020 beslutade riktlinjer som anger friytekrav om minst 2 000 kvm sammanhängande yta och 20 kvm per barn om avståndet är mindre än 600 meter till spårbunden trafik (i detta fall cirka 500 meter). Avståndet till alternativa gröna ytor ska vara mindre än 300 meter.

Förvaltningen har synpunkter gällande förskolegårdens utformning. Förvaltningen har svårt att se att friytekravet uppfylls eftersom det i dokumentationen står att förskolegården är 2 000 kvm. I friytan ska till exempel inte uteförråd och yta som inte är lekyta medtas vilket rimligen kommer utgöra en del av förskolegården varför friytan inte är tillräckligt stor. Dessutom är intilliggande bebyggelse väldigt hög och det medför en risk att leka för nära fasad då föremål kan tappas ner på gården. Det begränsar lekutrymmet och friytan ytterligare. Att friytan föreslås anläggas i flera nivåer, fyra verkar det som, är inte optimalt då en större sammanhängande yta i ett plan alltid är att föredra för att möjliggöra bättre förutsättningar för lek och rörelse. Nivåskillnader blir särskilt begränsande för funktionshindrade. Det kan därför ifrågasättas om konventionen gällande rättigheter för personer med funktionsnedsättning och barnkonventionen fullt ut följs.

Någon detaljerad ritning av förskolelokalerna har inte funnits tillgänglig men att de ska utformas i tre plan är en begränsning, speciellt eftersom förskolan endast är för cirka 100 barn. Lokalernas totala bruttoyta om cirka 900 kvm bedöms också



vara liten men det beror ju även på vilka ytor som planeras i förskolan, till exempel yta för kök, matsal och ateljé. Förvaltningen ser positivt på att det planeras för tillagningskök.

Det är positivt att del av skogsparken behålls samt bostadsgårdar planeras inom detaljplanen. Närheten till parker och bostadsgårdar gör att belastningen och slitaget på förskolegården utanför verksamhetstid blir mindre än om inga alternativa lektytor funnits.

Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat. Träd, vegetation och sedumtak bidrar till bättre luft och effektivare dagvattenhantering. 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.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Det är positivt för kommunen med bostadsbyggande och en växande befolkning då det medför ökade skatteintäkter och mer konsumtion vilket gynnar det lokala näringslivet.

I Sjödalén råder just nu ett överskott på förskoleplatser. För att inte förskolenämnden ska ta på sig onödiga ekonomiska kostnader och juridiska risker genomförs en översyn av behoven i kommande lokalresursplan.

Helena Näslund
T.f. utbildningsdirektör

Cecilia Wessfeldt
T.f. biträdande utbildningsdirektör

Bilagor

Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Akten