



Datum
2023-05-05

Diarienummer
FSN-2023/533.253

Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Förskolenämnden

Detaljplan för bostäder och förskola i Sjödalsbacken, Klockarbacken 10 med flera, Huddinge centrum, utökat förfarande, ByggR SBU 2015-43

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra cirka 244 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 om sex lägenheter. Parkeringsbehovet om cirka 90 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 är ungefär 1,8 hektar stort.

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 medges både förskole- och skolverksamhet för att ge en mer flexibel användning av lokalerna. Förskolan planeras att drivas i fristående regi.

Förskolegården får en yta på cirka 2 115 kvm vilket innebär en friyta på cirka 20 kvm per barn förutsatt att 2 000 kvm kan tillgodogöras som friyta.

Detaljplanen är på förnyad granskning mellan den 3 april och 8 maj 2023. Förskolenämnden har beviljats anstånd med att inkomma med synpunkter till efter majnämnden.

Nedan illustreras planerad utformning av planområdet.



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

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra cirka 244 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 om sex lägenheter. Parkeringsbehovet om cirka 90 platser löses med en garageanläggning längs med de två punkthusen i söder (hus B och C). Besöksparkering för bil kan även till viss del ordnas på gatumark längs Södalsbacken.

Området ligger cirka 300 meter öster om Huddinge centrum och 500 meter från tåg- och busstation. Planområdet är ungefär 1,8 hektar stort. Den nya bebyggelsen kommer att ta ett befintligt parkeringsområde och delar av naturmarken på den östra sidan av Södalsbacken i anspråk. I samband med detaljplanens genomförande kommer naturmarken att bli tillgänglig genom en park med skogskaraktär. Då många träd avverkas i exploateringen, planteras nya träd på den



nya förskolegården och på bostadsgårdarna. Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Bonava är byggherre.



Snedbild som visar ungefärligt planområde med röd markering.

Sjödalsbacken 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 Sjödalsbackens norra del samt längs Klockarvägen kan angöring ske till förskolan. För förskolan ordnas en lastficka på Sjödalsbacken som ska vara tillgänglig för varumottagning och hämtning av avfall under dagtid.



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

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). Lokalytan exklusive kök, personalutrymmen, teknik, städ och alla förråd, blir cirka 775 kvm, som motsvarar 7,75 kvm per barn. Förskolegården får en yta på cirka 2 115 kvm vilket innebär en friyta på cirka 20 kvm per barn förutsatt att 2 000 kvm kan tillgodogöras som friyta. I plankartan medges både förskole- och skolverksamhet för att ge en mer flexibel användning av lokalerna.



Förskolan planeras att drivas i fristående regi.



Illustration av förskolegården.

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 umgänge. 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 uppmana 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 våningarna 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.

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.

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.

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

Det finns ett behov av förbättring av gång- och cykelnätet inom planområdet. Sjödalsbacken förses med en gångbana på den västra sidan och med en kombinerad lokal gång- och cykelbana på den östra sidan längs med de nya bostadshusen. Dessutom planeras för upphöjda övergångsställen där Sjödalsbacken möter Sjödalsvägen och Klockarvägen för att möjliggöra god säkerhet för gående och cyklister som ska passera vägen. Trafiksäkerheten är av extra betydelse vid den planerade korsningen Sjödalsbacken - Klockarvägen i planområdets norra del eftersom den ligger i anslutning till den planerade förskolan. Utanför bostadshusens entréer och förskolan kommer det finnas möjlighet för besökare att parkera sin cykel.

Förskolan förväntas använda sig av delar av den intilliggande skogsparken under dagtid. Barn som bor i området kommer troligtvis att besöka skogsparken på sin



fritid för att leka. Den nya skogsparken kan även locka äldre barn att vistas i grönområdet på fritiden.

Nuläge och tidplan

Detaljplanen är ute på förnyad 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.

Detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2021. Detaljplanen överklagades av sakägare och närboende. Mark- och miljödomstolen gjorde bedömningen att det saknades tillräckligt med beslutsunderlag avseende kulturmiljö, naturvärden och artskyddsförordningen och upphävde därför kommunens antagandebeslut den 26 november 2021 (mål P 4515–21). Efter dialog med byggaktören valde kommunen att inte överklaga domen, utan i stället fortsätta bedriva planarbetet. Detaljplanen har kompletterats kring de aspekter som domstolen bedömde var bristande.

Detaljplaneprocessens uppdaterade steg beskrivs nedan.

- Samråd 17 maj – 18 juni 2017
- Granskning 15 oktober – 11 november 2020
- Antagande 17 maj 2021
- Detaljplanen upphävs av domstol 26 november 2021
- Förnyad granskning 3 april – 8 maj 2023
- Antagande kvartal 4, 2023
- Laga kraft tidigast kvartal 4, 2023
- Byggstart kvartal 1, 2025
- Första inflyttning kvartal 1, 2027

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 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 2 115 kvm. Det känns tveksamt att 115 kvm ska räcka till övrig yta och sådant som inte kan tillgodoräknas som friyta. 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.

Förvaltningen föredrar alltid friliggande förskolebyggnader. I detta fall blir det förskola i de tre nedersta våningarna i ett hus på 14 våningar. Det finns risker med att saker kan falla ner från våningar högt upp och de boende kan även komma att klaga på störningar från gården.

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 lekytor funnits.

Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat. Träd, vegetation och sedumtak bidrar till bättre luft och effektivare dagvattenhantering. Naturparken görs mer tillgänglig med tydliga och anpassade entréer och trappor och gångstigar in i parken. Husens placering, nära gatan, är anpassade för att åstadkomma ett relativt litet fotavtryck. Ambitionen är att behålla så mycket av naturmarken och de befintliga träden som möjligt. För de träd som måste tas ned för att ge plats åt husen kommer nya att planteras, både på gårdarna och omkring husen.

Ökad tillgänglighet och fler personer i rörelse bidrar till att uppnå en social blandning i området och öka den sociala sammanhållningen. Fler bostäder ger tryggare centrum 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 bevakas behoven av förskolor i kommande detaljplaner noggrant. Både behoven av befintliga och planerade förskolor kartläggs i den årliga lokalbehovsprognosen.



Datum
2023-05-05

Diarienummer
FSN-2023/533.253

Johan Skofteröd
Utbildningsdirektör

Bilagor

Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Akten