



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

Handläggare  
Alvin Mielli  
08-535 364 31  
Alvin.Mielli@huddinge.se  
Kommunstyrelsens förvaltning

## Detaljplan för bostäder och förskola i Sjödalsbacken, Klockarbacken 10 m.fl., Huddinge centrum - beslut om förnyad granskning

### Beslut

1. Detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. sänds ut på förnyad granskning.

### Sammanfattning

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. Förvaltningen bedömer att nästa steg är att skicka detaljplanen på förnyad granskning.

Detaljplanen ger möjlighet till exploatering i centrala Huddinge med tre punkthus med ungefär 244 lägenheter samt en förskola vid Sjödalsbacken, strax öster om Huddinge centrum. Husen är mellan 14 och 16 våningar höga, frånsett en indragen takvåning. Det norra bostadshuset får möjlighet till förskoleverksamhet för cirka 100 barn och tillhörande utegård. Ett LSS-boende om sex lägenheter med gemensamhetsutrymmen planeras i det södra huset. En garagebyggnad anläggs mellan de två punkthusen i söder.

Den största delen av planområdet utgörs av naturmark som i befintlig detaljplan är markerad som kvartersmark. Denna del av planområdet föreslås istället bli allmän plats och därmed få användas av alla.

Sjödalsbacken är idag en återvändsgata som föreslås öppnas upp mot Klockarvägen. Detta för att öka tillgängligheten i centrala Huddinges vägnät, samt möjliggöra för smidiga och säkra transporter till och från föreslagna förskola. Gatan föreslås bli enkelriktad. Sjödalsbacken som idag är en enskild gata får kommunalt huvudmannaskap. Ansvaret för drift och underhåll övergår därmed till kommunen.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

Den nya bebyggelsen kommer att ta i anspråk delar av naturmarken på den östra sidan av Södalsbacken samt ett befintligt parkeringsområde.

Detaljplanens syfte stämmer överens med kommunens mål om byggandet av fler bostäder, en mer sammanhållen bebyggelse inom Huddinge centrum samt en utökning av antalet förskoleplatser i Södalen. Förskolan planeras att drivas i privat regi. Den finns med i Förskolenämndens Lokalbehovsprognos för åren 2022–2030.

Bonava Sverige AB är byggaktör.

### Förvaltningens övervägande och förslag

Syftet med detaljplan stämmer överens med kommunens gällande Översiktsplan 2030 samt med Översiktsplan 2050 som ligger inför antagande. Delar av planområdet i anslutning till Södalsbacken är utpekade som förtättningsområde där en hög exploateringsgrad anges. De största delarna av planområdet anges som naturområde som ska bevaras.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen har därför inte en strategisk miljöbedömning gjorts.

Detaljplanen föreslås skickas ut på förnyad granskning.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i planen för samhällsbyggnadsprojekt 2017–2019. Kommunstyrelsen beslöt den 2 maj 2013 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Södalsbacken för bostäder och förskola.

Från början var Huga Fastigheter AB exploatör men då exploateringskostnaderna blev för stora övergick projektet till Bonava. Exploateringsgraden ökade genom ett förnyat planuppdrag som beslutades av kommunstyrelsen den 25 maj 2016. Det upprättade ramavtalet med kommunen, Huga Fastigheter AB och den nya exploatören Bonava Sverige AB beslutades av kommunfullmäktige den 13 juni 2016.

Detaljplanen syftar till att på fastigheten Klockarbacken 10 möjliggöra för cirka 244 bostäder, ett LSS-gruppboende (sex lägenheter), förskola samt tillhörande funktioner som garage, elnätstation, lösningar för dagvatten och skyddsåtgärder för buller. Detaljplanen syftar också till att öppna Södalsbacken mot Klockarvägen för att skapa en tillgängligare och säkrare trafiksituation. Södalsbacken blir en enkelriktad gata.

Plansamråd genomfördes under tiden den 17 maj – 18 juni 2017.

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

Detaljplanen antogs den 17 maj 2021.



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens antagandebeslut den 26 november 2021.

### *Mark- och miljödomstolens beslut och omtag av detaljplan*

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2021. På grund av bristande beslutsunderlag upphävde Mark- och miljödomstolen kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen den 26 november 2021 (mål P 4515–21).

Enligt domstolen skulle en (i) antikvarisk bedömning, (ii) en inventering och konsekvensanalys av naturvärden, samt (iii) en inventering av vilda fågelarter ha genomförts. Eftersom det saknades tillräckliga beslutsunderlag ansåg även domstolen att det inte kunde uteslutas att detaljplanen kunde antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen överklagade inte domen. Det finns inga regler i Plan- och bygglagen (2010:900) som redogör för hur kommunens fortsatta formella hantering av en detaljplan, vars antagandebeslut upphävts, ska genomföras. Enligt MÖD P 13204–19 innebär inte ett upphävande av ett antagandebeslutet att även andra beslut som tagits i planprocessen upphävs. Det innebär till exempel att beslut om att påbörja planarbetet kvarstår. Enligt ovan nämnd dom anser även MÖD att det behöver göras en bedömning för varje enskilt fall om ett nytt samråd behöver göras, varvid skälen för upphävandet och de ändringar som gjorts bör tillmätas avgörande betydelse.

Eftersom planförslaget inte på ett betydande sätt har förändrats utan främst kompletterats med utredningar utifrån de skäl som MMD upphävde detaljplanen för, gör förvaltningen bedömningen att ett samråd inte behöver genomföras. Bedömningen grundar sig på att (i) detaljplanen efter nya upprättade utredningar fortsättningsvis inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, (ii) sakägarkretsen inte har förändrats, samt (iii) upprättade nya utredningar konstaterar att planförslaget är förenligt med gällande regelverk för kulturmiljö, naturvärden och fågelarter. Nya utredningar har genomförts och detaljplanen har justerats något. Förvaltningen gör därför bedömningen att det är rimligt att remissinstanser och sakägare ska beredas tillfälle att yttra sig över dessa förändringar. Därmed ska en förnyad granskning genomföras.

### Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Klockarbacken 10, del av Siken 2, del av Siken 3, del av Mörten 1, del av Tomtberga 3:25 och del av Tomtberga 3:1. Sjödalsbacken är idag en privat gata vars drift och underhåll sköts av delägarna till gemensamhetsanläggningen, vilken består av fastigheterna Siken 3, Siken 2 och Mörten 1. Naturområdet är idag kvartersmark för bostadsbebyggelse men med egenskapsbestämmelsen att det inte får bebyggas. I Huddinge kommuns parkprogram är naturområdet utpekad som en viktig park. Skogsmarken används för rekreation av boende runt omkring och av förskolor som utnyttjar den som utflyktsmål.



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314



Figur 1: Översiktskarta med planområdet utpekad



Figur 2: Sektion och illustration på indragen garagebyggnad mellan två av de tillkommande flerbostadshusen. Källa: HMXW Arkitekter



Figur 3. Till vänster visas en illustration av tidigare förslag och till höger visas nuvarande förslag med indragen garagebyggnad. Källa: HMXW Arkitekter





Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

Längs Sjödalsbackens västra sida består bebyggelsen av punkthus i rött tegel varvade med lamellhus i ljus puts från 1950-talet. Norr om planområdet finns nyare punkthus i vit puts som tillkommit på 2000-talet. I söder ansluter Sjödalsbacken till Sjödalsvägen som knyter ihop området till Huddinge centrum och till Storängen där många nya bostäder byggs och planeras.

### Förändringar inför förnyad granskning

Mark- och miljödomstolen upphävde kommunfullmäktiges antagandebeslut på grund av bristande underlag för kulturmiljö, naturinventering och fågelinventering. Efter detta har en naturvärdesinventering, fågelinventering och kulturmiljöanalys upprättats. Fågelinventeringen visar att detaljplanen inte strider mot artskyddsförordningen gällande fåglar och naturvärdesinventeringen visar att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan på naturvärden.

Kulturmiljöanalysen visar att detaljplanen innebär stor, men inte betydande påverkan på kulturmiljön. För att anpassa detaljplanen ytterligare efter platsens kulturmiljövärden har vissa förändringar skett av planförslaget. Förändringar som föreslås är att (i) garagebyggnaden mellan två av husen har skjutits in för att stärka intrycket av hus i park, (ii) behov av bergssprängningen vid huset närmast Klockarvägen har minskats, och (iii) för att minska husens upplevda volym har små justeringar i husens gestaltning gjorts.

Indragandet av garagebyggnaden innebär färre parkeringsplatser för bilar. Utifrån det har ytterligare krav på mobility management-åtgärder tagits med. Detta regleras i exploateringsavtalet. Dessa ytterligare åtgärder behövs för att förvaltningen ska kunna godkänna en reducering om 30 % av parkeringsplatser i projektet i enlighet med kommunens parkeringsprogram.

### Detaljplanen

#### *Syfte*

Planförslaget möjliggör för cirka 244 lägenheter i tre punkthus. Det går inte att med detaljplan reglera upplåtelseform dock har exploitören angett att lägenheterna i det norra huset (cirka 90) blir hyresrätter och resterande lägenheter blir bostadsrätter. Detaljplanen reglerar inte heller lägenhetsfördelningen men enligt exploitören planeras följande fördelning: 38 lägenheter med ett rum och kök, 61 lägenheter med två rum och kök, 109 lägenheter med tre rum och kök, 26 lägenheter med fyra rum och kök och 10 lägenheter med fem rum och kök. Punkthusen är mellan 14 och 16 våningar höga, fränsett en indragen takvåning. Det norra bostadshuset får möjlighet till förskoleverksamhet för cirka 100 barn och en tillhörande utegård. Ett LSS-boende planeras i det södra huset. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser till de nya bostäderna planeras en garagebyggnad att anläggas från punkthuset i söder till det i mitten.

#### *Arkitektur*

Byggnadernas kortsidor är vända mot parken och gatan och föreslås få en fasad i trä eller träliknande material. Husens långsidor föreslås bli i mörkt tegel. Husens



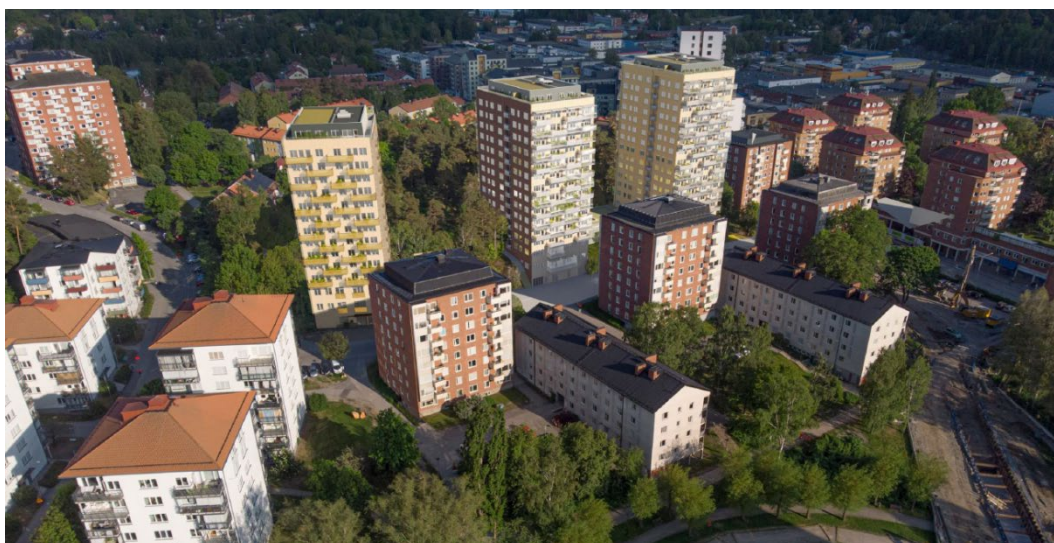
Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

långsidor som klättrar upp för kullen har en tyngre murkaraktär och är klädda med tegel. Teglet kommer att ha avvikande kulör mot de befintliga tre punkthusen på andra sidan gatan. Dessa kulörer är valda för att gå bra ihop med och utseendemässigt fungera tillsammans med de befintliga tegelhusen.

För att visuellt bryta upp långsidorna delas murytan vertikalt med små balkonger. Dessa balkonger är indragna för att inte inkräkta på parkrummet mellan husen.

Byggnadernas höjd gör att de kommer att synas på både långt och nära håll. Stor omsorg måste därför läggas på byggnadernas gestaltning så att de i sin detaljering anpassas för den lilla skalan samtidigt som de fungerar i det större stadsrummet.



Figur 4: Illustration över de tre föreslagna flerbodshusen. Källa: HMXW Arkitekter

### Natur

Planområdet omfattar ett mindre naturområde i Huddinge centrum. Detaljplanen innebär att cirka en tredjedel av detta naturområde kommer att exploateras. Ett flertal naturvårdsarter har identifierats inom planområdet och exploateringen bedöms medföra viss negativ påverkan på befintliga naturvärden med anledning av den habitatminskning som exploateringen ger upphov till. Bevarandestatus bedöms dock inte påverkas negativt för de skyddade arter som förekommer i området. Detta då flera av arterna är vanliga och troligen kommer kunna hitta andra häckningsområden och födosöksmiljöer i närliggande område.

Cirka 2 115 kvadratmeter av naturområdet tas i anspråk för förskolegård. Naturmarken som inte tas i anspråk, föreslås i detaljplanen att få karaktären av en skogspark.

Skogsparken föreslås att bli allmän platsmark (natur) med kommunalt huvudmannaskap.



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

### *Gata, gång- och cykel och parkering*

Gatustrukturen kommer förändras av detaljplanen. Sjödalsbacken, som idag är en återvändsgata, öppnas för trafik från Klockarvägen i riktning mot Sjödalsvägen. Detta för att öka tillgängligheten i Huddinge centrums vägnät i enlighet med den gällande översiktsplanens intentioner. Öppnandet av gatan möjliggör även för smidiga och säkra transporter till och från såväl bostäder som förskola. Sjödalsbacken blir enkelriktad söderut för att motverka smitvägar från Storängsleden.

I samband med byggnationen kommer Sjödalsbacken att byggas om och få gångbana på västra sidan och en lokal gång- och cykelbana på östra sidan, längs med de nya flerbostadshusen.

Cykelparkering för boende förläggs i cykelrum i flerbostadshusen och i garagen. Det kommer även ordnas med parkering för cykel i anslutning till bostadsentréerna vilket möjliggör för besök med cykel.

I nuläget finns boendeparkering längs Sjödalsbacken. Parkeringarna tillhör bostadsrättsföreningen Siken 2 och Huga Bostäders fastigheter Siken 3 och Mörten 1. Bonava kommer att ersätta parkeringarna med nya parkeringsplatser inom kvartersmark på fastigheterna Siken 2 och Mörten 1. För att lösa behovet av besöksparkering kommer det dels att finnas fickor för parkering längs Sjödalsbacken. Fler besöksparkeringar samt parkeringar för boende och förskola ordnas i en parkeringsanläggning som sträcker sig från punkthuset i söder till punkthuset i mitten.

Stor vikt läggs på det visuella intrycket med grönska på parkeringsanläggningens tak samt hur anläggningen utformas i gatunivå.

### *Barnkonsekvensanalys*

En barnkonsekvensanalys har tagits fram i samband med detaljplanen med syfte att analysera hur barn och unga påverkas av exploateringen. Då detaljplanen möjliggör för en förskola, bidrar den till att uppfylla behovet med förskoleplatser i kommundelen Sjödalen. De familjer som flyttar in med barn kommer att få nära till förskola och grönområdet i detaljplaneområdet. Förskolebarnen förväntas använda platsen 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.

### *Förskola*

Förskolegården inom detaljplaneområdet har en yta på cirka 2 115 kvadratmeter, vilket innebär en friyta på minst 20 kvadratmeter/barn. Andel friyta per barn följer ”Riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor, Huddinge kommun” som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2020. Det bedöms finnas goda möjligheter att utforma förskolegården med varierande miljöer och lekmöjligheter. Det finns också möjlighet för förskolan att nyttja skogsparken i direkt anslutning för utomhusaktiviteter.



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

Förskolan planeras att drivas i privat regi. Den finns med i Förskolenämndens Lokalbehovsprognos för åren 2022–2030.

### *Buller*

För planerad bebyggelse klaras bullerkravet vid fasad och med vidtagna åtgärder klaras bullerkravet även vid uteplats. Bullerkravet vid utegård klaras också för den största delen av förskolegården.

### *Dagvatten*

Detaljplanen möjliggör för en dagvattenhantering som innebär ett reducerat utflöde av dagvatten samt en minskad föroreningsmängd från planområdet till recipient, jämfört med dagsläget. De föreslagna dagvattenåtgärderna såsom regnbädd, växtbeklädda tak, kassetmagasin, fördröjningsmagasin samt skelettjordar bidrar även med gröna kvalitéer och ekosystemtjänster till området.

### *Solstudie*

Solstudien visar på viss skuggpåverkan vid befintliga bostäder längs Sjödalsbacken främst under förmiddagarna samt eftermiddag mot Klockarvägen. Bedömningen är att skuggpåverkan är begränsad och bedöms inte utgöra en betydande olägenhet för de omkringliggande bostäderna.

De nya byggnadernas placering och utformning är vald så att omkringliggande byggnader även i fortsättningen kommer att ha möjlighet till direkt solljus delar av dagen samt utsikt mot natur.

Förskolans utegård är till större delen solbelyst under vår och sommar medan bostadsgårdarna är tämligen skuggpåverkade, dock finns även möjlighet till att nyttja takterrasserna.

### *Kulturmiljö*

Planområdet äger inget kulturhistoriskt skydd.

Enligt kulturmiljöprogrammet för Huddinge från år 2019, ingår planområdet i ett särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Skogspartiet inom detaljplanområdet anges som en bärande del av värdet och miljöns karaktär som ska värnas. Vid ny planering i området med nya byggnader behöver stora krav ställas på placering och utformning.

En kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med detaljplanen för att bedöma hur den planerade exploateringen kommer påverka kulturmiljövärdena på platsen. I konsekvensbeskrivningen lyfts bland annat att tillkommande bebyggelse innebär en stor påverkan på 1950-talets planstruktur och den lokalt präglade naturmiljön som karaktäriserar platsen idag. Tilltagande höjd och skala har även påverkan på Sjödalsbackens siluett. Ur kulturmiljösynpunkt bedöms exploatering utmed Sjödalsbacken få stor påverkan, men inte betydande.

Två punkthus utmed Lagmansvägen påminner om de volymer som föreslås inom planområdet. Det ger den föreslagna bebyggelsen en förankring i området som anses vara positiv, enligt konsekvensbeskrivningen.





Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

### *Anpassning till kulturmiljön*

Tillkommande bebyggelse placeras längs med Sjödalbacken, ett område som enligt översiktsplanen 2030 är ett primärt utbyggnadsområde för Huddinge centrum, för vilket en hög exploateringsgrad anges. Det som översiktsplanen anger för denna del av detaljplaneområdet, bygger vidare på den ursprungliga 1950-talets stadsplaneideal med ett centrumområde med högre exploatering.

Planförslaget har utformats så att en så liten del av naturmarken som möjligt ska bebyggas. Den största delen, mer än två tredjedelar av naturen, bevaras. Naturmiljön ska fortsättningsvis ha karaktär av en skogslik natur.

Flerbostadshusen har anpassats efter terrängen och i projekteringsarbetet har bergskärningar i stor utsträckning undvikits.

Punkthustypologin, som är vald för tillkommande bebyggelse, går i linje med omgivningens 50-talsbebyggelse. Punkthustypologin innebär även ett litet fotavtryck och en känsla av hus i park.

För att uppnå karaktären av hus i park är detaljplanen utformad så att gröna naturstråk finns mellan husen. Länkbyggnaden (garaget) har dragits in. Marken släntar från gata upp mot länkbyggnaden, likt backens ursprungliga form. På detta sätt läsas inte husen och länkbyggnaden ihop utan ses som separata enheter med natur mellan.

Husens långsidor, som klättrar upp för kullen, är klädda med tegel. Teglet har avvikande kulör mot de befintliga tre punkthusen på andra sidan gatan. Dessa kulörer är valda för att gå bra ihop med, och utseendemässigt fungera tillsammans med, de befintliga tegelhusen. Tegelfasaderna på husens långsidor bryts av med en indragen balkong nära mitten för att ta ner skalan när det gäller byggnadsdjup.

### *Betydande miljöpåverkan*

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Övergångsbestämmelser i miljöbalken (2017:955) gäller för denna detaljplan varför en undersökning om betydande miljöpåverkan inte genomförts enligt 6 kap. MB. Äldre föreskrifter gäller fortfarande, därmed har kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar beaktats, och kommunen har gjort en behovsbedömning där den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

### *Tidplan*

Beräknad tid för förnyad granskning är april – maj 2023.

Detaljplanen beräknas att antas under kvartal 4, 2023.

### *Utredningar och studier*

Följande utredningar och studier har gjorts i samband med detaljplanen:

- Dagvattenutredning
- Trafikutredning och trafikanalyser



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

- Bullerutredning
- Hydrogeologisk utredning
- Geotekniska undersökningar
- Sulfidbergsutredning
- Solstudie
- Naturvärdesinventering (ny sedan antagandet)
- Fågelinventering (ny sedan antagandet)
- Ekologisk kompensation, PM
- Kulturmiljöanalys (ny sedan antagandet)
- Barnkonsekvensanalys
- Vindanalys
- Sjödalsbacken, gestaltnings PM
- Gestaltning av förskolegård, PM
- Gestaltningsförslag av naturparken
- Vegetationsplan

### Genomförande

Genomförandetiden är 5 år från dagen detaljplanen vinner laga kraft. Preliminär byggstart beräknas att ske kvartal 2, 2025. Första inflytt beräknas att ske kvartal 4, 2027.

Gatan, Sjödalsbacken, föreslås i detaljplanen att få kommunalt huvudmannaskap.

Huddinge kommun ansvarar för ombyggnad av Sjödalsbacken för att ansluta till Klockarvägen i norr och gångvägar till naturmarken. Kommunen ansvarar även för upprustning av naturmarken. Drift och underhåll av Sjödalsbacken och naturmarken inom detaljplanen kommer efter planläggningen bekostas av kommunen. Uttag av kostnader för ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsbidrag kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och byggaktören.

Exploateringsavtal ska tecknas i samband med att detaljplanen antas av kommunen. Avtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen, marköverlåtelse med mera mellan kommunen och byggaktören gällande genomförandet av detaljplanen.

### Förvaltningens övervägande

Detaljplanens intentioner stämmer överens med översiktsplan 2030 och 2050 för Huddinge kommun. Delar av planområdet ingår i ett primärt förtätningsområde



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

nära spårbunden kollektivtrafik där en hög exploateringsgrad anges enligt ovannämnda översiktsplaner. Detaljplanen innebär att bostäder skapas i ett kollektivtrafiknära läge som knyter an till befintlig infrastruktur. Detaljplanen bidrar även till att uppfylla behovet av fler förskoleplatser som finns i Sjödalen idag.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen. Förslaget anses vara av intresse för allmänheten eftersom bebyggelsen kommer att ge ett påtagligt intryck i stadsbilden - husen blir högre än intilliggande bebyggelse. Dessutom tas cirka en tredjedel av befintlig naturmark i anspråk för bebyggelse, vilket medför att ytor för närrekreation samt bostadsnära naturmark minskar. Naturmarken utgör också en del av kulturmiljön på plats.

För platsen finns motstående allmänna intressen, dels behovet av fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen, dels bevarandet av en tidstypisk bebyggelsemiljö. Ur ett regionalt och lokalt perspektiv gör lokaliseringen med närheten till Huddinge station, området mer lämpligt att exploatera än andra mer perifera, eftersom befintliga resurser nyttjas. Detaljplaneförslaget bygger vidare på den ursprungliga 1950-talets stadsplaneideal med ett centrumområde med hög exploatering.

Det finns ett släktskap mellan befintlig och föreslagen bebyggelse.

Planförslaget har utformats så att intrånget på naturområdet är minimalt samtidigt som en hög exploateringsgrad för bostäder uppnås, i enlighet med översiktsplanen. Då största delen av naturmarken bevaras, bedöms också den funktion som naturområdet fyller för kulturmiljön, finnas kvar. Naturområdet kommer även i fortsättningen att fungera som kontrast till omkringliggande hårdgjorda ytor.

Förvaltningen anser att kulturmiljövärden kommer påverkas men inte på ett betydande sätt. Detta då planförslaget förhåller sig medvetet till kulturmiljövärden.

Naturområdet inom detaljplanområdet är utpekad i parkprogram för Huddinge kommun som ett litet stadsnära naturområde med skogskaraktär. Gällande översiktsplan medger en utbyggnad av bostäder och förskola i naturområdets västra del längs Sjödalsbacken.

Ett flertal naturvårdsarter har identifierats inom planområdet och exploateringen bedöms medföra viss negativ påverkan på befintliga naturvärden med anledning av den habitatminskning som exploateringen ger upphov till. Bevarandestatus bedöms dock inte påverkas negativt för de skyddade arter som förekommer i området. Detta då flera av arterna är vanliga och kommer troligen kunna hitta andra häckningsområden och födosöksmiljöer i närliggande område.

Naturområdet som idag är kvartersmark säkerställs som natur i detaljplaneförslaget och blir allmän platsmark så att alla ska ha tillgång till det. Vidare utvecklas naturområdet och tillgängliggörs i en större grad än idag, i enlighet med översiktsplanen och parkprogrammet. Ekologiska kompensationsåtgärder inom kvartersmark, som kommer att vidtas i samband med detaljplanen, är ett sätt att minska påverkan på naturområdet. Grönskan på



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

förskolegården, bostadsgårdarna på bjälklag och på takterrasserna maximeras med vegetation som gynnar pollinerare.

Detaljplanen är utformad så att gröna naturstråk finns mellan husen. De boende längs med Sjödalsbacken kommer även i fortsättning att ha utsikt mot natur.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon betydande miljöpåverkan med avseende på naturvärden.

Planförslaget innebär viss påverkan på människor och natur. Ett genomförande innebär bland annat att Sjödalsbacken får ökat antal människor på gatan, viss ökad trafik samt ökat buller jämfört med idag. De nya flerbostadshusen innebär vidare förändrade ljusförhållanden för angränsande fastigheter. En del av det befintliga naturområdet, del av värdefull kulturmiljö, tas i anspråk för bebyggelse. Dessa olägenheter, som exploateringen medför för kringboende, anser förvaltningen vara acceptabla, samt vara en rimlig utveckling av en befintlig tätort. Kringboende kommer även i fortsättning att ha en bra boendemiljö. De kringboende kommer fortsättningsvis ha bra tillgång till såväl närnatur, parker och större skog. Kommunen har som mål att växa och det är mer hållbart att exploatera centrala stadsdelar med uppbyggd infrastruktur, bra kollektivtrafik och närhet till service, än att ta i anspråk orörd natur i kommundelar längre bort. Sammanfattningsvis är de olägenheter, som detaljplanen medför, rimliga i förhållande till det allmänna intresset att uppföra nya bostäder och förskola i en befintlig tätort.

### *Avvägande avseende hållbarhet*

De planerade byggnaderna kommer att Svanen-märkas. Det innebär att byggnationen utförs på ett hållbart sätt med minskad miljöpåverkan. Ett livscykelperspektiv kommer att tillämpas vid byggnation, vilket innebär att man tar ett helhetsgrepp på hela byggprocessen med tydliga krav på byggmaterial och kemiska produkter. Byggherren har arbetat med kommunens checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör för parterna ett gemensamt verktyg där exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom planområdet.

Kommunen har som mål att växa och det är mer hållbart att förtäta inom centrala stadsdelar med bra kollektivtrafik, närhet till såväl kommunal som privat service samt där infrastrukturen är uppbyggd, än att ta i anspråk orörd natur där ovannämnda egenskaper saknas.

Området anses även i fortsättning ha bra tillgång till så väl skog som nära grönområde. Djurliv och växtlighet i Klockarbacken förväntas i huvudsak kunna bestå om än i mindre skala.

Detaljplanens genomförande innebär att fler personer ska kunna bo centralt, utnyttja det stora utbudet av service, kultur och aktiviteter, samt ha närhet till både pendeltåg och grönområden. Ett LSS-boende planeras i ett av husen, vilket innebär att människor med olika behov får möjlighet att bo centralt. Yngre generationer som flyttar in, kompletterar den äldre befolkningen, som bor i befintliga husen längs med Sjödalsbacken. Detaljplanen bidrar därmed till att





Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

uppnå en social beblandning i området och öka den sociala sammanhållningen. Ökad tillgänglighet och fler personer i rörelse är också faktorer som bidrar socialt till området. Fler bostäder ger tryggare centrum.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan varför ingen miljökonsekvensbedömning har upprättats.

### *Avvägande avseende barnkonventionen*

Detaljplanen möjliggör för en förskola och bidrar till att uppfylla behovet med förskoleplatser i kommundelen Sjödalen. De familjer som flyttar in med barn kommer att få nära till förskola och grönområdet i detaljplaneområdet. Förskolebarnen förväntas använda platsen 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. Tillgången till naturområdet förbättras då den går över till kommunal mark.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får en intäkt om cirka 5 000 kr från försäljning av del av fastigheten Tomtberga 3:1.

Genomförande av detaljplanen innebär kostnader om cirka 22,5 miljoner kronor för ombyggnad av allmänna anläggningar såsom Sjödalsbacken och skogsparken.

Bonava Sverige AB bidrar med 17,4 miljoner kronor i exploateringsbidrag till allmänna anläggningar inom planområdet.

Kommunens kostnad är cirka 5,5 miljoner kronor då intäkten från markförsäljning är marginell samt att kommunen tar del av kostnaderna för ombyggnaden av Sjödalsvägen då det är nödvändigt även för befintliga fastigheter.

Bonava Sverige AB bidrar genom exploateringsbidrag även till allmänna anläggningar utanför planområdet om cirka 10,3 miljoner kronor.

I samband med exploateringen upprustas även del av Sjödalsvägen vilket gör att det blir ett underskott i projektet om cirka 5,5 miljoner kronor.

Bonava Sverige AB förvärvar mark för exploateringen från Hüge Bostäder AB genom köp av del av fastigheterna Klockarbacken 10, Siken 3 och Mörten 1. Detta genererar ett ekonomiskt överskott för kommunkoncernen.

De juridiska konsekvenserna av kommande exploateringsavtal är att kommunen säljer en del av fastigheten Tomtberga 3:1 till exploitören, Bonava Sverige AB.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef



Datum  
2023-03-29

Diarienummer  
KS-2015/314

### **Delegationshänvisning**

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 9.1 efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

### **Bilagor:**

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

### **Delges:**

Kommunstyrelsen

Akten

# Digitala Signaturer