



Datum
2020-10-09

Diarienummer
KS-2015/314

Samrådsredogörelse – Detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken) inom Sjödalen, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 17 maj – 18 juni 2017 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter, kommunens hemsida samt bibliotek.

Under samrådet har synpunkter gällande dagvattenhantering, miljö kvalitetsfrågor för vatten, bullersituationen på förskolegården och förskolans möjlighet till en tillräcklig fryta inkommit från de olika remissinstanserna.

Ett antal föreningar och privatpersoner har yttrat sig emot kommunens planer med att ta i anspråk Sjödalsbacken för bebyggelse, att bygga höga hus och att öppna Sjödalsbacken för genomfartstrafik. 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. Det har också inkommit synpunkter om placeringen av husen som anses innebära insyn för befintlig bebyggelse och om höjden på husen som anses dominerande i området som associeras med oro för solskymning. Bevarandet av naturmarken och kommunens hantering av naturvärden är också en fråga som dominerar yttranden. Även synpunkter på att kommunen förordar bostadsrätter som skulle främja segregation har inkommit.

Förändringar i plankartan och planbeskrivning

Följande förändringar har gjorts jämfört med samrådet:

- Parkeringen sker nu i en anläggning som sträcker sig från punkthuset i söder till det i mitten, istället för i bergrum. Det blir därför ingen kvartersmark i berget, under naturområdet.
- Kvartersmarken har utökats på bekostnad av naturmark kring två av bostadshusen i söder med cirka 560 m², för att omfatta hela området som behöver sprängas. På den utökade ytan sker även hanteringen av dagvattnet från naturområdet.
- Detaljplanen möjliggör nu för cirka 220 bostäder istället för 200 vid samrådet. Bostadshusens byggnadsyta har utökats med cirka 5 m² per hus. Huset i söder är nu 1 meter högre än vid samråd.
- En byggnadsdel på cirka 130 m² som tillhör garaget, i anslutning till bostadshuset i söder regleras i plankartan. En skolbyggnadsdel på 113 m² i anslutning till huset i norr har tagits bort.
- Sjödalsbacken blir nu enkelriktad, istället för dubbelriktad. Detta för en bättre miljö på förskolegården och för en bättre situation avseende trafik, buller och avgaser i området.
- För att riktvärden för buller ska uppfyllas på uteplatser och inom förskolegården, har planbestämmelser om bullerskydd lagts till i plankartan



- Åtgärderna för ekologisk kompensation har utökats.
- För att säkerställa dagvattenlösningen har marken för hanteringen av dagvattnet försetts med pricksmark och/eller planbestämmelser om dagvatten lagts till i plankartan.
- Miljökvalitetsfrågorna har förtydligats i planhandlingarna.

Samrådsredogörelsens innehåll

Samrådsredogörelse – Detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken) inom Sjödalen, Huddinge kommun	1
Sammanfattning	1
Förändringar i plankartan och planbeskrivning	1
Beskrivning av ärendet	3
Hur har samrådet gått till?	3
Inkomna yttranden från remissinstanser	3
Formaliafel	12
Remissinstanser som inte har svarat	12
Remissinstanser som inte har någon erinran:	12
Sammanfattning av synpunkter (ämnesvis)	13
Protestlista mot öppnandet av Sjödalsbacken för genomfartstrafik	22
Sammanställning över de som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda	23



Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick i maj 2016 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för fastigheten Klockarbacken 10 m.fl.

Detaljplanen syftar till att på Sjödalsbacken möjliggöra för cirka 200 bostäder, förskola, LSS boende samt tillhörande funktioner som garage, elnätstation, lösningar för dagvatten och buller. Detaljplanen syftar också till att öppna Sjödalsbacken mot Klockarvägen.

Detaljplanen för Klockarbacken 10 m.fl. har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 17 maj – 18 juni 2017. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida. Kungörelse har införts i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet den 15 maj 2017.

Tillsammans med byggaktören Bonava anordnade kommunen ett öppet hus den 1 juni 2017 på Folkes, dit sakägare och allmänhet var välkomna för att ställa frågor direkt till kommunens handläggare, politiker och byggaktören Bonava. Totalt deltog 120 personer. Inga synpunkter samlades in under öppet hus. Deltagarna uppmanades istället att skicka in sina synpunkter till kommunen via mail eller post. Syftet med öppet hus var att informera, svara på frågor och föra en dialog med de närboende.

Bromma Stockholm Airport har fått ta del av samrådshandlingarna i efterhand.

Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i denna samrådsredogörelse som till granskningen kommer att finnas tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen i Stockholm

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta förutsätter att Länsstyrelsens synpunkter nedan beaktas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Berörd recipient för dagvatten är sjön Trehörningen, som inte är en vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer, men som direkt påverkar vattenförekomsterna nedströms som omfattas av miljö kvalitetsnormer.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga planbeskrivningen så att det inte endast är en målsättning med detaljplanen att den inte ska bidra till



försämring av kvaliteten på det dagvatten som avrinner mot Trehörningen, utan visar att så faktiskt sker.

Dagvattenhanteringen

Det framgår inte av texten i dagvattenutredningen om klimatfaktor har använts för föroreningsberäkningarna. Länsstyrelsen anser att det är av stor vikt att fånga så mycket som möjligt av det vattnet som bräddas via vägbanorna.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till om inte den föreslagna dimensioneringen är i underkant. Beräknade data visar, även med de föreslagna lokalt omhändertagande av dagvattenåtgärderna, att halterna för näringsämnen och vissa dagvattenrelaterade metaller inte minskar väsentligt från nuläget och mängderna faktiskt ökar på årsbasis. Detta anser Länsstyrelsen att kommunen behöver klargöra.

Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver utreda om fler eller effektivare lokala dagvattenåtgärder krävs för att säkerställa att vattenkvaliteten inte försämras i Trehörningen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Inför granskningen har dagvattenutredningen uppdaterats. I kvartersmark renas och fördröjs dagvattnet i regnbädd, kassetmagasin och fördröjningsmagasin. I gatan (Sjödalsbacken) sker detta i skelettjord. Då en sådan lösning implementeras reduceras föroreningsbelastningen per år för gatan till under dagens nivåer.

Beräkningarna tar nu hänsyn till flöden vid 5-, 10-, 20- och 50 – årsregn samt beräkning och dimensionering av 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Föreslagna åtgärder för att fördröja dagvatten utgår ifrån ett klimatkompenserat 20-årsregn. Föroreningsberäkningarna beräknas inte med klimatfaktorn, det beräknas med en korrigerad värde för nederbörd.

Planbeskrivningen förtydligas angående den föreslagna dimensioneringen. Vid genomförandet av föreslagna dagvattenåtgärder minskar föroreningshalterna och mängderna för samtliga ämnen jämfört med dagens situation. Fosforhalterna reduceras till 68 µg/l, jämfört med 110 µg/l idag. Målet kommunen har för Trehörningen är att sänka fosforhalten till 28 µg/l till år 2021. I åtgärdsprogrammet för Trehörningen räknar man inte med att dagvattenåtgärder vid exploateringar ska ge någon positiv nettoeffekt, förutom vid exploateringen av Storängens industriområde.

Den totala föroreningsbelastningen per år för hela detaljplanplanområdet reduceras till under dagens nivåer.

Åtgärderna kommer att föras in i exploateringsavtal med exploatören.



Tillsynsnämnden

Dagvatten

Nämnden efterfrågar beräkningar för regn med en återkomsttid på 100 år för att visa hur extrem nederbörd ska hanteras och påpekar att dagvattnet på fastigheten ska tas omhand enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi.

Dagvattensystemet bör utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor lätt kan tas om hand.

Inom planområdet behöver det planeras för åtgärder för att förhindra att släckvatten vid eventuell brand lämnar fastigheten och förs vidare till Tyresöans sjösystem.

Förskolegårdens storlek och utformning

Tillsynsnämnden anser att förskolegården bör göras större genom att ta naturmark i anspråk för detta ändamål och Boverkets rekommendationer gällande friyta per barn samt utformning av miljön på förskolegården ska följas. Nämnden påpekar att samrådshandlingen saknar information om hur förskolegården är tänkt att utformas. Nämnden anser också att det behöver göras beräkningar som visar intilliggande parkernas belastning om dessa är tänkta att användas som komplement till förskolegården. Vad gäller friskluftsintag anser nämnden att den ska placeras så långt ifrån de trafikerade vägarna som möjligt, i taknivå eller mot innergård.

Buller

Tillsynsnämnden skriver att bullerutredningen tar endast hänsyn till trafikbuller. Enligt 4 kap. 33 a § PBL ska beräknade värden för omgivningsbuller redovisas i planbeskrivningen. Omgivningsbuller definieras i 1 kap. 4 § PBL som "buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar". Nämnden skriver också att trafikbullerförordningen ska följas.

Nämnden anser att hela förskolegården ska uppfylla Boverkets rekommendationer att det är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogiskt syfte.

Dagvattenanläggningar

Tillsynsnämnden ska informeras om dagvattenanläggningar. Informationen görs via e-tjänst på kommunens hemsida. Det kommer ställas krav på att egenkontrollprogram finns upprättat med bland annat tydlig ansvarsfördelning och provtagning på utgående vatten. Reningsgraden från dagvattenanläggningen ska vara sådan att kommunens kommande riktlinjer för dagvattenutsläpp ska kunna följas, annars kan tillsynsnämnden förelägga verksamhetsutövaren att utföra ytterligare rening av utgående dagvatten.

Kommentar:

Dagvattnet inom planområdet tas omhand enligt kommunens dagvattenstrategi. I reviderad dagvattenutredning redovisas tre avrinningsområden inom planområdet. Flöden som uppstår vid ett 100-årsregn uppgår till 281 l/s för vattnet som avrinner norrut, 263 l/s för flödet söderut samt 172 l/s österut. Med föreslagen dagvattenhantering blir



förändringen i dagvattenvolym vid skyfall liten och påverkan på områden nedströms antas inte förändras. Inom planområdet lämnas avrinningsvägarna fria.

Huddinge kommuns riktvärden för dagvatten, som tillsynsnämnden nämner, är endast framtagna som förslag och är i dagsläget inte beslutade inom kommunen. Därmed används i första hand miljökvalitetsnormer för ytvatten för aktuell recipient samt Huddinge kommuns dagvattenstrategi, där bland annat icke-försämrings-kravet ingår, som utgångspunkt vid framtagande av dagvattenutredning för detaljplaner tillsvidare.

Detaljerad teknisk utformning av dagvattensystem kan inte regleras i planen. För avledning av överskottsvatten från kvartermarken ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm vatten och avfall AB. De bör som huvudman för ledningsnätet följa upp hur ledningar ska kunna stängas av vid anslutningspunkt och senast nedströms planområdet för uppsamling av eventuellt släckvatten. Räddningstjänsten har i egenskap av verksamhetsutövare en skyldighet att anmäla till Stockholm vatten och avfall när det sker/riskerar att ske ett förorenat utsläpp till ledningsnätet.

”Riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor, Huddinge kommun” antagen av Kommunfullmäktige, uppfylls för denna detaljplan. Detaljplaneområdet ligger inom Zon A som är mycket stationsnära, 600 meter från spårbunden trafik. Inom zon A föreslås som riktlinje att förskolans friyta dimensioneras till minst 20 m² per barn och en sammanhängande yta om minst 2000 m². Medan avståndet till alternativa gröna ytor ska vara mindre än 300 meter.

Förskolan kan ändå nyttja skogsparken för utomhusaktiviteter, som i detta fall kan betraktas som en förlängning av förskolegården. Samtidigt som lekredskap för de grundläggande lekfunktionerna finns på förskolans egna tomt. Planhandlingarna kompletteras med illustration av utformningen av förskolegården samt en beskrivning av miljön på förskolegården. En planbestämmelse om att friskluftsintag ska placeras i taknivå eller mot innergård läggs till i plankartan.

Förvaltningen håller med tillsynsnämnden att det i centrala Huddinge idag är många skolor och förskolor som nyttjar samma parker. När Tomtbergaskolan utökas kan besöksstrycket på Rådsparken och Sjödalsparken riskera bli ännu högre. Det blir därför mycket viktigt att nya skolor och förskolor har högkvalitativa gårdar. Det gör att de inte är beroende av omgivande parker för att kunna erbjuda en god och utvecklande utomhusmiljö. När det gäller förskolan i Sjödalsbacken följer den riktlinjerna för fritytor som kommunen antagit och i omedelbar närhet kommer den föreslagna skogsparken att finnas att ta del av. För förskolor är det ofta svårt att på daglig basis förflytta sig stora avstånd vilket gör närområdet extra viktigt. Sjödalsbacken är en ny förskola och bedöms få en högkvalitativ gård med tillräcklig friyta så att besök i andra parker inte är nödvändigt för en fungerande verksamhet. Planbeskrivningen förtydligas i detta avseende.



Bullerutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av omgivningsbuller. Beräknade värden för omgivningsbuller ska enligt 4 kap. 33 a § PBL redovisas i planbeskrivningen bara om det anses behövt. Andra bullerkällor än trafikbuller är inte relevanta i detta fall. Inga stora flygplatser finns i närheten av planområdet, industrierna i Storängen inverkar inte på ljudbilden, ej heller köpcentrum med fläktanläggningar med mera. Beräknade värden för andra omgivningsbuller än trafikbuller anses därför inte behövliga i detta fall. Med de i planen införda åtgärder i form av bullerskydd, klaras bullerkraven på uteplatser och för nästan hela förskolegården. Samtliga föreslagna byggnader får trafikbullernivåer under riktvärdet Leq 60 dBA på samtliga fasader.

Stockholm vatten och avfall

Befintliga va-ledningar

Stockholm Vatten skriver att en exploatering enligt detaljplanen kräver utbyggnad av va-ledningsnätet. Eventuellt kan även kapacitetshöjande åtgärder i befintlig va-ledningsnät nedströms behöva vidtas. Stockholm Vatten har befintliga allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i planområdets norra respektive södra del. I det norra hörnet av den planerade förskolefastigheten finns befintliga va-ledningarna delvis inne på kvartersmark. Yta för u- område bör avsättas i detaljplanen för dessa va-ledningar. I annat fall krävs flytt av ledningarna vilket bekostas av fastighetsägaren och regleras i ett genomförande avtal mellan fastighetsägaren och Stockholm Vatten.

Dagvattenhantering

Stockholm Vatten påpekar att dagvattnet på fastigheten ska tas omhand enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Om genomförandet av detaljplanen innebär att dagvattenflödena och föroreningarna inte ska öka i samband med exploateringen bör en fördröjning av dagvattnet inne på fastighetsmark ske motsvarande ett 20-årsregn inklusive en klimatfaktor på 1,25. Angiven nödvändig magasineringsvolymen kan därmed behöva ökas.

Stockholm Vatten skriver att det bör förtydligas i dagvattenutredningen att avvattning av gatan också ska fördröjas före påsläpp på det allmänna dagvattennätet i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Det efterfrågas också att kommunen förtydligar konsekvenserna av ett 100-års regn och om det föreligger översvämningsrisk för omkringliggande fastigheter.

Övrigt

I planbeskrivningen bör förtydligas att Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för att allmänna va-anläggningar byggs ut samt för drift och underhåll.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas i granskningsförslaget.

Kommunen och Stockholm Vatten har dialog om hur arbetet ska hanteras och utföras. Avtal kommer att tecknas för genomförande av arbetet.



Stockholm Vattens ledningar inne på skolgård avses att flyttas. Exploatören har upplysts om kostnad- och ansvarsfördelningen för flytt av SVOAs ledningar. Dagvattenutredningen har uppdaterats. Fördröjning av dagvattnet inne på fastighetsmark sker nu motsvarande ett 20-årsregn inklusive en klimatfaktor på 1,25. Magasineringsvolymen har ökats. I dagvattenutredningen har förtydligats att avvattning av gatan fördröjs före påsläpp på det allmänna dagvattennätet i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Konsekvenserna av ett 100-års regn har förtydligats. Översvämningssituationen för omkringliggande fastigheter förväntas inte påverkas avsevärt jämfört med dagens situation, enligt dagvattenutredningen. I planbeskrivningen har förtydligats att Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för att allmänna va-anläggningar byggs ut samt för drift och underhåll. Se även svar till Länsstyrelsen.

Natur och byggnadsnämnden

Nämnden skriver att vid granskningen bör parkeringsgaragets konstruktion utredas och redovisas närmare i beskrivningen, och vertikala avgränsningar för den blandade användningen läggas till i plankartan. En geoteknisk undersökning bör göras i samband med utredningen av garagets konstruktion för att säkerställa att åtgärden kan genomföras. Nämnden skriver att storlek och antal av komplementbyggnader på förskolegården bör regleras då det påverkar friytan.

Kommentar:

Förslaget har ändrats. Utredningarna efter samråd har visat att anläggning av ett bergrumsgarage är teknisk svårt att utföra på platsen samt att det inte är ekonomisk försvarbart. Granskningsförslaget innebär att ett parkeringshus anläggs mellan två husen i söder istället för ett bergrumsgarage. Plankartan har uppdaterats så att komplementbyggnad bara kan anläggas inom ett område om cirka 50 m² på förskolegårdens nedersta plan. 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.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten skriver att inför granskningen bör parkeringsgaragets konstruktion utredas och redovisas närmre i beskrivningen, och vertikala avgränsningar för den blandade användningen läggas till i plankartan. Konsekvensbeskrivningen för fastigheterna kan fördjupas och förtydligas inför antagandet. Avtalsservitut inom och mellan de av planen berörda fastigheterna behöver utredas närmre, vilket framgår av beskrivningen.

Kommentar:

Se svaret till Natur och byggnadsnämnden. Frågorna har förtydligats i planhandlingarna.



Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen anser att skogen ska bevaras intakt och orörd i dess nuvarande form. Föreningen tycker att de tre punkthusen med tillhörande garage kommer att göra ett stort intrång i den befintliga miljön varför den motsätter sig det föreslagna läget. Föreningen tycker att åtgärder för att öka tillgängligheten inte är nödvändiga då platsen är välbesökt och stigar redan finns upptrampade. En orörd skog mitt inne i centrum blir alltmer ett sällsynt inslag och som i det här fallet en relativt stor sammanhållen yta. Skogen bör bevaras i dess ursprungliga form och behöver inte nödvändigtvis värderas utefter antalet besökare.

Vidare anser föreningen att den ekologiska compensationen som beskrivs i planbeskrivningen inte är tillräcklig för att kompensera de hundraåriga gamla tallarna som kommer att gå förlorade. Klimatavtalet i Paris måste i alla lägen uppfyllas. Storstäder världen över har upplevt folkhälsoproblem tack vare en rejäl förminskning av naturgröna områden.

Med anledningen av anläggningen av ett bergrumsgarage, efterlyser Naturskyddsföreningen en undersökning av berget utifrån en miljöaspekt då eftersom det kan höra till urberget, vilket föreningen anser vara skyddsvärt.

Kommentar:

Frågan om ekologisk compensation har utretts vidare i detaljplanearbetet och avsnittet har utvecklats och förtydligats i planhandlingen. Då många träd avverkas i exploateringen, ska ett 60-tal träd nyplanteras på såväl den nya förskolegården som bostadsgårdarna. Förskolegårdens platåer sammanlänkas med vegetationsklädda slänter där det anläggs större sammanhängande buskage och planteras träd som utgör bra livsmiljöer för fåglar och insekter. Totalt är det planerat cirka 525 m² planteringsyta vid förskolan och ytterligare cirka 170 m² på övriga tomten samt cirka 400 m² på takterrasserna inklusive sedumtak på takbyggnaderna.

Nyplanterade träd anläggs även längs med gatan. Träden planteras i skelettjord som hjälper till med dagvattenhanteringen på kommunens mark. Dagvattnet från förskolegården kommer att fördröjas i en öppen regnbädd längs med Klockarvägen, och i med detta skapas ytterligare en miljö för artrik flora och fauna.

Med de dagvattenåtgärder som vidtas i detaljplanen reduceras den totala föroreningsbelastningen per år för hela detaljplaneplanområdet till under dagens nivåer. Den totala föroreningsbelastningen på recipienten minskar.

Frågan om större ekologiska kompensationsåtgärder samtidigt som kommunens tätorter förtätas, behandlas i kommunövergripande styrdokument såsom kommunens översiktsplan. Där har tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden säkerställs. Skyddsvärda skogar och andra grönområden är markerade som bevarandeområden.

Exploatering av orörda grönområden undviks genom att ny bebyggelse framför allt sker i centrala områden, på redan exploaterad mark och genom en hög exploateringsgrad.

Med de vidtagna åtgärder inom detaljplaneområdet och andra åtgärder som anges i översiktsplanen, anses påverkan på klimatet vara liten. Det är



framförallt växthusgasen som behöver minskas radikalt för att begränsa klimatförändringarna. Det effektivaste sättet att minska utsläppen från transportsektorn är att i första hand minska behovet av att resa och i andra hand välja hållbara transportmedel såsom gång, cykel och kollektivtrafik. Det löses bland annat genom att täthet, hög exploatering och funktionsblandning eftersträvas i goda kollektivtrafiklägen.

Se även svaren under avsnitt Tidigare Ställningstaganden och Mark och vegetation.

Förslaget har ändrats. Granskningsförslaget innebär att ett parkeringshus anläggs mellan två husen i söder istället för ett bergrumsgarage. Se även svar till Natur- och byggnadsnämnden.

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen vill påpeka att planer finns på att ändra linjesträckningen för linje 744 så att den inte längre trafikerar Förrådsvägen, och den hållplats 200 meter sydost om planområdet som omnämns av planen.

Kommentar:

Remissvaret innebär ingen förändring av planförslaget.

Södertörns brandförsvarsförbund

Förbundet skriver att höjdfordon är ej aktuella på grund av byggnadernas höjd (14–16 våningar). Detta innebär bland annat krav på Tr2 trapphus samt en hel del andra krav som hanteras i byggprocessen.

Räddningstjänstens insatstid är mindre än 10 minuter (Huddinge brandstation).

Södertörns brandförsvarsförbund PM 608 om brandvattenförsörjning ska beaktas. Där framgår att det i området behöver anordnas antingen ett konventionellt brandpostsystem eller ett alternativsystem. Om det underjordiska garaget ej förses med ett skydd i form av vattensprinkler krävs det ett konventionellt brandvattensystem med brandpost i närheten av garaget.

Befintliga brandposter bör i området identifieras och anges med kapacitet (liter/minut) i detaljplanen. Brandposterna ska ge minst 1200 liter/minut. Om det inte finns brandposter i närheten ska planen ange vem som ansvarar för att detta tillskapas. För mer information och utformning hänvisas till PM 608.

Kommentar:

Förvaltningen noterar synpunkterna och förtydligar i planbeskrivningen att PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Förslaget har ändrats. Granskningsförslaget innebär att ett parkeringshus anläggs mellan två husen i söder istället för ett bergrumsgarage.

Övriga synpunkter är en del av bygglovsprocessen.



Södertörns fjärrvärme AB

Södertörns fjärrvärme AB skriver att om kommunalmark överfors till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Uppvärmningen föreslås ske med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Befintliga fjärrvärmeledningar berörs inte av förslaget. Kommunen kommer att reglera i avtal att exploatören står för alla kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Det avser också ledningsflyttar.

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar av mer betydande karaktär inom detaljplaneområdet. Dessa anläggningar försörjer bland annat närliggande fastigheter. Planerad nybyggnation bör även kunna fiberanslutas till dessa markförlagda teleanläggningar.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen kommer att reglera i avtal att exploatören står för alla kostnader förknippade med detaljplanens genomförande, det avser också ledningsflyttar.

SRV Återvinning AB

SRV Återvinning AB har inget att tillägga till denna detaljplan men ser fram emot kontakt med exploatören kring avfallshanteringen

Kommentar:

Kommunen vidarebefordrar yttrandet till exploatören.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet och önskar en fortsatt dialog med kommunen. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.



Kommentar:

Kommunen kommer att reglera i avtal att exploatören står för alla kostnader förknippade med detaljplanens genomförande, det avser också ledningsflyttar. Fortsatt dialog med ledningshavare kommer ske inför genomförandet.

SPF Seniorerna och Pensionärsrådet

SPF Seniorerna och Pensionärsrådet anser att kommunen inte har tagit tillräcklig stor hänsyn till de äldre och att förslaget borde innehållit mellanboende för denna grupp. De ifrågasätter också att man valt ett LSS-boende och inte prioriterat lägenheter för äldre.

Kommentar:

Synpunkterna förs vidare inom kommunen. Kommunen har skyldighet att erbjuda äldreboende till personer som inte klarar sig hemma och LSS-boende till personer med särskilda behov. Ett förslag har därför tagits fram med ett LSS-boende då det är just det som social- och äldreutskottet har uttryckt behov av. Om byggherren vill att några lägenheter eller våningsplan ska vara avsedda för mellanboenden är det inget som detaljplanen hindrar.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen ser negativt på att det blir bostadsrätter. Den planerade genomfarten i korsningen Sjödalsbacken/Klockarvägen ser de också som negativt då konsekvensen blir ökad trafik i ett redan tätbefolkat område med smala gator.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Angående upplåtelseform se svaret i avsnittet "Upplåtelseformer". Angående genomfarten se svaren i rubriken "Trafik".

Formaliafel

Lantmäterimyndigheten har påpekat formaliafel på plankartan. Tillsynsnämnden har påpekat formaliafel i bullerutredningen. Dessa formaliafel har åtgärdats.

Remissinstanser som inte har svarat

Trafikverket, Polisen (Södertörnspolis), Stockholms läns museum, SYVAB, Terco I&S AB, AB Stokab (fibernet), Fortum, Förskolenämnden, Socialnämnden, Råd för funktionshinderfrågor, Huddinge Hembygdsförening.

Remissinstanser som inte har någon erinran:

Försvarsmakten, Luftfartsverket, Bromma Stockholm Airport.



Sammanfattning av synpunkter (ämnesvis)

Tidigare ställningstaganden

Många boende i området tycker att skogen ska bevaras intakt och orörd i dess nuvarande form. De tycker att de tre punkthusen med tillhörande garage kommer att göra ett stort intrång i den befintliga miljön varför de motsätter sig det föreslagna läget. Kommunens inriktning med förtätningen ger många privatpersoner ett intryck att Huddinge håller på att växa till en storstad med trafikbuller och avgaser. Det överensstämmer inte längre med deras bild på den Huddinge som de har valt att bo i och som idag uppfattas som charmig och unikt.

Några sakägare anser att det är tillräckligt att omvandla Storängens industriområde samt att den bebyggelse som tillkommer ska ske med god kvalitet utifrån till exempel infrastruktur och service.

Kommentar:

Områdets närhet till spårbunden kollektivtrafik och därmed Stockholm, närheten till Huddinge centrum med det stora utbudet med service, kultur och aktiviteter samt närhet till grönområde gör att kommunen i översiktlig planering har gjort avvägningen att en komplettering av bebyggelsen längs Sjödalsbacken är möjlig. Det innebär att fler personer ska kunna bo centralt. Även regionalplan för Stockholmregionen pekar ut området som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Bostäderna behövs eftersom kommunen har som mål att växa samtidigt som efterfrågan på bostäder är stor. Genom Sverigeförhandlingen har kommunen förbundit sig till att bygga 18 500 bostäder fram till 2035. Det är mer hållbart att förtäta centrala områden där infrastrukturen är utbyggd än att ta i anspråk orörda grönområden där infrastruktur också saknas.

Teknisk försörjning

Räddningstjänst

Några boende skriver att det finns en risk att bygga så höga hus som 14–16 våningar om en brand utbryter när dessutom fasaden skall vara i trä. Brandbilarna har idag bara stegar som sträcker sig till högst 8 våningar.

Kommentar: Vid byggande av flerbostadshus måste varje enskild lägenhet utformas som en egen brandcell för att en eventuell brand inte ska spridas till andra lägenheter i huset. Även för fasadmateriell (gäller även träfasader) finns krav på behandling och utformning för att hindra en brand att spridas längs fasaden. När en byggnad blir över ett visst antal våningar ställs även särskilda krav på trapphuset för att en utrymning alltid ska vara genomförbar även vid en större brand. Dessa krav kommer gälla även för byggnaderna på Sjödalsbacken.



Trafik och störningar

Öppnandet av Sjödalsbacken för genomfartstrafik

Flertalet sakägare och boende i området liksom Hyresrättsföreningen motsätter sig förslaget att öppna Sjödalsbacken mot Klockarvägen för genomfartstrafik i båda riktningar. Anledning är att de inte tycker att det är motiverat. De befärrar att man får en mycket trafikerad genomfartsled som skulle i sin tur innebära en försämring av boendemiljön på Sjödalsbacken med bland annat ökade bullernivåer, avgaser och ökad mängd avfallspartiklar. Trafikintensiteten tycker många kommer att vara mycket störande och större än vad som anges i trafikutredningen. Den ökade mängden bilar befärras medföra stora svårigheter att korsa vägbanan och att röra sig i omgivningarna, särskild när man är rörelsehindrad. Med de nya bostäderna kommer dessutom många fler gångtrafikanter att röra sig längs med Sjödalsbacken.

Det har även kommit förslag på hur man kan minska på antalet transporter till planområdet till exempel genom att lämna Sjödalsbacken helt bilfritt och genom att styra matval till förskolebarnen. Även förslag på hur man ska anordna transporter för matleveranser och avfall till förskolan finns bland synpunkterna.

Kommentar:

Efter samråd har kommunen fattat ett beslut att Sjödalsbacken blir enkelriktad och inte dubbelriktad som i samrådsförslaget. Det innebär mindre trafik på denna gata och bättre situation gällande buller och avgaser jämfört med samrådsförslaget. Sjödalsbacken är en mycket centralt belägen gata och kommunen har för avsikt att förbättra kopplingarna i området och minska antalet återvändsgator, därför öppnas Sjödalsbacken mot Klockarvägen. På det sättet ökar även framkomligheten till och från området och det möjliggör goda förutsättningar för avfallshantering samt lastning och lossning inom området. Kommunen anser att fördelarna för området i stort med att öppna Sjödalsbacken överväger den ökade trafikmängden. När det byggs nytt gör kommunen insatser för att förändra kommuninvånarnas beteende så att de ska välja att cykla, gå eller åka kollektivt istället för att välja bilen. I projektet Sjödalsbacken kommer även exploatören att jobba med så kallade Mobility Management-åtgärder (beteendepåverkande åtgärder) riktade till de som flyttar in i bostadshusen för att främja mer hållbara transporter.

Kommunen jobbar ständigt med framkomlighet för samtliga trafikslag. Samtidigt pågår även Trafikverkets projekt med Tvärförbindelse Södertörn vilket kommer avlasta Storängsleden från mycket trafik när den är klar.

Kommunen planerar för ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder längs Sjödalsbacken framförallt för gång- och cykeltrafikanter (exempelvis upphöjda övergångsställen) och förbättrad standard på gångbanor. Sjödalsbacken får i enlighet med kommunens cykelplan en cykelbana vilket ökar trafiksäkerheten för cyklister. Åtgärder kommer att vidtas för att hålla nere hastigheten. Den nya utformningen av Sjödalsbacken blir tydligare. Allt detta leder till en tryggare, säkrare och mer tillgänglig trafikmiljö. Avsikten är inte att Sjödalsbacken ska användas som genomfartsgata och



användas för tunga transporter till och från centrum, vilket kan regleras genom gatans utformning och med lokala trafikföreskrifter.

Kommunen har tagit fram en ny övergripande trafikutredning som tar hänsyn till den nya exploateringen i Storängen och Sjödalsbacken. Enligt prognosen är trafikflöden norrifrån mindre än flödet söderifrån i Sjödalsbacken. Det är ett skäl till att Sjödalsbacken kommer tillåta trafik från Klockarvägen ner till Sjödalsvägen.

Kommunens bedömning är att luftkvaliteten i området kommer att fortsätta vara bra.

Detaljplanens genomförande innebär att Huddinge centrum och området omkring blir mer livligt. Om det visar sig att situationen avseende buller utanför detaljplaneområdet inte blir acceptabel, kommer kommunen att vidta åtgärder.

Det går inte att med en detaljplan styra vilken mat en förskola ska servera.

Mark och vegetation

Mark

En sakägare skriver att en grundförutsättning för projektet är att det går att bygga ett berggarage och detta utan att det påverkar naturmarken.

Kommentar:

Förslaget har ändrats. Utredningarna efter samråd har visat att anläggning av ett bergrumsgarage är teknisk svårt att utföra på platsen samt att det inte är ekonomisk försvarbar. Det skulle också innebära en stor påverkan på naturmiljön.

Granskningsförslaget innebär att ett parkeringshus anläggs mellan två husen i söder istället för ett bergrumsgarage.

Vegetation och fauna

Den befintliga naturmarken uppskattas av många boende runtomkring. Många boende och Naturskyddsföreningen tycker att naturmarken ska bevaras intakt och orörd i dess nuvarande form; att de tre punkthusen med tillhörande garage kommer att göra ett stort intrång i den befintliga miljön varför de motsätter sig det föreslagna läget. Några riktar kritik mot kommunen för att inte ta ansvar för befintliga naturområden samt djurriket; att naturmark, och just särskilt små skogspartier, exploateras gör till slut att naturreservatområden blir de enda skogspartier som finns kvar. Det behövs gröna och lummiga områden i centrala Huddinge för att de boende där ska må bra. Skogen är även en viktig plats för barnen.

I synpunkterna framförs att även små skogar är berikade av växt- och djurriket. Dessa bör bevaras för naturens och djurens skull samt för en friskare och renare luft.

Det har även kommit synpunkter om skogsparken; att utformningen är tråkig, att den behöver regleras i exploateringsavtal och att med förslaget blir naturmarken



mindre tillgänglig. I någon synpunkt ifrågasätts att skogsparken verkligen kommer att användas mycket i praktiken. En boende frågar om husen byggs på den föreslagna arealen, alltså närmare Sjödalsbacken, för att kunna utveckla resterande delar av skogen till en skogspark.

Kommentar:

Kommunen måste växa i takt med regionen. Det är mer hållbart att förtäta centrala områden där infrastrukturen är utbyggd än att ta i anspråk orörda grönområden där infrastruktur också saknas.

Eftersom skogsparken har bedömts som ett viktigt område i centrala Huddinge har planförslaget utformats så att så liten del av naturmarken som möjligt, längs med Sjödalsbacken, ska bebyggas och merparten av skogsdungen bevaras. Den anses kunna uppfylla funktionen av närnatur. Detaljplanen är utformad så att gröna natursläpp finns mellan husen. De boende längs med Sjödalsbacken kommer även i fortsättning att ha en utsikt mot natur. Även de nya boende som kommer att flytta in i de nya husen kommer att ha en fin utsikt mot skogsparken och över stora delar av centrala Huddinge.

Riktlinjer i översiktsplanen att från bostaden bör det vara max 300 meter till ett grönområde eller park och max 800 meter till ett större grönområde, uppfylls i Sjödalsbacken. Området anses även i fortsättning ha bra tillgång till så väl skog som närnatur.

Denna detaljplan reglerar inte hur naturmarken ska utformas. I programmet för Huddinge centrum, i parkprogrammet och i gestaltungsförslaget för naturparken i Sjödalsbacken anges att skogskaraktären kommer att ändras trots att dess vilda karaktär bevaras och att området ska tillgängliggöras som en tätortsnära skogspark. Entréerna kommer bli tydligare och den kommer tillgängliggöras för att fler ska kunna använda sig av skogsparken. En trappa från Sjödalsbacken kommer att leda till naturparken. I dagsläget går det inte alls att ta sig upp från det hållet eftersom det är för brant med berget. Från Klockarvägen blir det en anordnad gångstig. Idag finns det bara upptrampade stigar därifrån. Enkel belysning kan bidra till att platsen kommer att användas under mörka perioder. Med dessa åtgärder anser kommunen att skogsparken kommer att vara väl använd. Besökare är de närboende barn och vuxna från de nya husen, förskolegrupper från den nya förskolan samt besökare från den befintliga bebyggelsen som uppskattar områdets nya, mer parkliknande karaktär. Barnen kommer att kunna fortsätta leka här även i framtiden.

Trots att del av naturmarken tas i anspråk för ny bebyggelse i detaljplanen, förväntas djurliv och växtlighet i huvudsak kunna bestå om än i mindre skala.

Kommunen arbetar strategiskt med att identifiera, värna och vårda miljöer som är skyddsvärda med avseende till biologisk mångfald och friluftsliv. De viktigaste delarna har säkerställts som naturreservat. Det upptar en tredjedel av kommunens yta. Vilket medför att en stor del av de skyddsvärda skogarna har ett långsiktigt skydd. Utöver detta finns det skyddsvärda



skogar, odlingslandskap och sjöar som är markerade som bevarandeområden i kommunens strategiska styrdokument. Inriktningen är att dessa ska förbli naturområden. I förhållande till det, utgör bebyggd yta en ytterst liten del av kommunens yta.

Som följd av kommunens satsning har Huddinge kommun utsetts i flera år i rad till Sveriges bästa naturvårdskommun. Detta arbete sker parallellt med utveckling av nya bostads- och verksamhetsområden samt utbyggnaden av infrastruktur.

Inför genomförandeskedet kommer kommunen och byggaktören teckna ett genomförandeavtal som bland annat reglerar iordningsställande av naturmarken (skogsparken).

Bebyggelse

De flesta boende och andra invånare tycker att punkthusen är alldeles för höga i förhållande till övriga hus i omgivningen kring centrum, att de är stora och dominerande och byggs dessutom på en höjd. De oroar sig att det kommer att förstöra centrumets karaktär. Det är den relativa småskaligheten som är det trivsamma i Huddinge centrum med närområde. Även upplevelsen på Sjödalsparken skulle påverkas negativt. De flesta föreslår att området utvecklas med utgångspunkt från att ny bebyggelse ska anpassas till dess omgivning. Ny bebyggelse bör utgöra ett fint komplement till befintlig bebyggelse. Några föreslår att man istället bygger något hus mer men håller ner antalet våningar till max 7 våningar.

Bostadsrättsföreningen Siken 2 med flera boende på Sjödalsbacken 1 och 5 motsätter sig nuvarande placering av punkthusen med anledningen att det blir insyn och att förmiddagssolen blockeras. samt uttrycker oro för att värdet på deras bostadsrätter kommer att minska. De efterfrågar att de nya husen sätts upp mellan Sjödalsbacken 5 och 7 för att undvika ovan. Även ett antal boende på Klockarvägen 9, 10 och 11 är oroliga att deras hus hamnar i skugga och mörker helt eller delvis och föredrar ljus och sol inför utsikt mot natur.

Kommentar:

Programmet för Huddinge centrum anger inriktning för en tät och livlig stadsmiljö. Inför detaljplaneskedet har olika utformning, byggnadshöjd och byggnadstyper testats och det alternativ som valdes med tre byggnader med en höjd på 14–16 våningar ansågs bäst. Genom att bygga på höjden sparas mer av naturmarken samtidigt som en hög exploatering uppnås. Det innebär en effektivt markutnyttjande.

Placeringen är vald för att skapa ett naturligt grönt samband mellan Sjödalsparken och skogsparken Klockarbacken. Om det planerade huset mittemot Sjödalsbacken 5 eller huset närmare Sjödalsbacken 2 skjuts norrut, riskerar det att skapa en visuell vägg och ett brutet samband mellan Sjödalsparken och Klockarbacken.

I samband med planarbetet har en solstudie tagits fram som finns på kommunens hemsida. Befintlig bebyggelse längs med Sjödalsbacken



kommer att delvis skuggas av ny bebyggelse delar av förmiddagen och middagen vid vårdag- och höstdagjämning. Vid sommarsolstånd kommer denna bebyggelse att endast delvis påverkas under delar av förmiddagen. Husen där skuggas delvis redan idag vid samma tider av skogen på Sjödalsbacken. Eftersom Klockarvägen 10 ligger på andra sidan skogsparken bedöms den planerade bebyggelsen inte påverka i någon hög utsträckning. Befintlig skog (som i stora delar ska vara kvar) har större påverkan vad gäller direkt solljus där. Befintliga hus på Klockarvägen 9 kommer att påverkas ytterst lite om inte alls medan huset på Klockarvägen 11 kommer att skuggas ett par timmar på eftermiddagar. Sammantaget bedöms skuggpåverkan som nya hus medför på både befintliga hus, gårdar och allmänna ytor vara en rimlig konsekvens som förslaget medför. Kommunen bedömer att ny bebyggelse byggs på ett rimligt avstånd från Sjödalsbacken 2. Huset på Sjödalsbacken 2 kommer även i fortsättningen att ha kontakt och utsikt mot naturmarken.

Utformning och principer

Det har framförts kritik på den föreslagna bebyggelsens utformning och gestaltning. Man anser bland annat att den inte bygger på någon egentlig stadsbyggnadsidé och liknar miljonprogramshus.

Kommentar:

Huvudprinciperna för utvecklingen av planområdet anges i Program för Huddinge Centrum. Kring de centrala offentliga rummen ska det förtätas för att skapa en mer levande stadskärna. Det ska ske med försiktighet avseende grönområden och sambandet dem emellan. Bebyggelsen kan ha en relativt hög exploateringsgrad för att utnyttja det goda kollektivtrafikläget. Ny bostadsbebyggelse längs Sjödalsbacken betonar gaturummet och ger möjlighet att tillskapa lokaler för förskoleverksamhet. Kopplingen upp till Klockarbacken förstärks med hjälp av trappor och stråk i anslutning till eller genom huset. Naturmarken upprustas.

I detaljplanen har man valt att bygga på höjden för ett effektivt markutnyttjande; att minska fotavtrycket på naturmark och samtidigt uppnå en hög exploateringsgrad. Husen har smala gavlar mot gatan och är halvt förskjutna mot de befintliga punkthusen på andra sidan gatan. Det ger utblickar från både befintliga och nya hus samtidigt som ett visuellt grönt stråk mellan den nya naturparken och Sjödalsparken kan åstadkommas. De nya byggnaderna och kullen bildar gemensamt gatans nya fasad. Färgerna är valda så att nybyggnation utseendemässigt ska fungera tillsammans med de befintliga tegelhusen på andra sidan gatan. Bebyggelsens utformning har bearbetats efter samrådet.

Förskolegårdens storlek och utformning

Ett antal sakägare ifrågasätter lämpligheten med placeringen av förskolegården i hörnan vid T-väggkorsningen. Några tycker att förskolegården bör placeras



emellan kommande huskroppar så att de dämpar ljuden av skrikande barn. Alternativet är att glasa in hela förskolegården.

En sakägare ifrågasätter lämpligheten med förskola inom detaljplaneområdet med tanke på trafiken för avlämning och hämtning av barn och har kommit med några förslag på placeringen av förskolan, till exempel i Sjödalsens industriområde.

Kommentar:

Det finns ett stort behov av förskoleplatser i området och behovet kommer också öka som en följd av den nya bebyggelsen. Även i Storängen planeras det för förskolor. Behovet av förskoleplatser är så stort att det kommer behövas skolor och förskolor i de flesta nybyggnadsprojekt. Förskolans placering har valts för att den ska vara lämplig ur transportsynpunkt och för att en bra förskolegård ska kunna utformas. Den innebär också att en relativt stor friyta per barn (20 m² per barn) uppnås. Förskolegården angränsar direkt till skogsparken vilken också kan användas av förskolan vid behov. Det finns inte utrymme nog att placera hela förskolegården mellan två av de planerade husen eftersom den måste uppnå minst 20 kvadratmeter friyta per barn. Mellan husen är det också mycket kuperat och därför inte heller lämpligt att placera en förskolegård. Det skulle också innebära att skogsparken splittras upp i två delar.

Parkering

Det har kommit synpunkter på att antalet parkeringsplatser är redan nu för lite i området och behovet kommer att öka ännu mer med de nya bostäderna.

Kommentar:

Kommunen jobbar med olika metoder för att användningen av egen bil ska minska och detta framförallt i stationsnära områden som detta. Kommunen arbetar med så kallade Mobility Management-åtgärder (beteendepåverkande åtgärder) tillsammans med exploatören för de som flyttar in i bostadshusen för att främja mer hållbara transporter. Utgångspunkten är att det ordnas 0,45 bilar per lägenhet, färre om mobilitetsåtgärder som främjar hållbara färdmedel implementeras.

Service och verksamheter

Några sakägare anser att det redan är brist på platser och personal på skolor, förskolor och fritidshem samt att utbudet i centrum är bristfälligt och att de väljer att ta bilen eller bussen till ett större centrum.

Det har även kommit kritik mot att arbetsplatserna i Sjödalsområdet ska bort till förmån för bostäder och möjligheten för människor att kunna arbeta i närområdet och slippa pendla.

Kommentar:

När kommunen planerar för nya bostadsområden i översiktlig planering ser kommunen också över behovet av nya förskolor, fritidshem, skolor, äldreboende, handel, infrastruktur, arbetsplatser och så vidare för att kunna



leva upp till kommuninvånarnas efterfrågan och förväntningar på kommunal service. Det är också därför det ingår en förskola i planen för Sjödalsbacken. I närområdet planeras också för förskolor och skolor för att kapaciteten succesivt ska kunna öka i takt med att invånarantalet stiger.

Utbudet av handel, restauranger och kulturverksamheter i Huddinge centrum är idag betydligt större än vad som är förväntat med hänsyn till antalet boende och arbetande i närområdet. I och med all ny bebyggelse kring centrum, denna detaljplan inkluderad, kommer ett bättre underlag skapas för nya handelsverksamheter och vårdinrättningar i Huddinge Centrum. Grundtanken med förtätningen är att så många som möjligt ska kunna uträtta sina ärenden i sitt närområde. För de som vill åka till andra handelscentrum finns goda kollektivtrafikkopplingar från Huddinge Centrum. I utvecklingen framöver kommer också nya arbetstillfällen skapas i centrumkärnan, i Storängen och vid Kvarnbergsplan.

Detaljplanen möjliggör även för nya arbetsplatser: förskolepersonal och LSS-boende personal.

Sociala konsekvenser

Det har riktats kritik mot kommunens arbete med social hållbarhet samt att barnperspektiv saknas både i stadsplaneringen men särskilt i denna detaljplan. Man framför synpunkter på att det redan är brist på förskoleplatser och att det saknas bra miljöer för barn att leka på. Vidare framförs att man inte bör ta grönytorerna i anspråk vid Sjödalsbacken då de är frekvent använda av barnen. Vidare anser en boende att det inte finns aktiviteter för ungdomar vilket leder till oro när de inte har något att göra och uppehåller sig i närheten av de boende.

Vidare har vissa också framfört synpunkter om en för hög exploateringsgrad utan att hänsyn tas till befintlig bebyggelse och boenden.

Kommentar:

En barnkonsekvensanalys har tagits fram i samband med detaljplanen. Då detaljplanen möjliggör för en förskola med cirka 100 barn, kommer detaljplanen att bidra till att uppfylla behovet med fler förskoleplatser i centrala Huddinge. Barnen som flyttar in i planområdet kommer få nära till förskola, grönområde, vård och bibliotek.

Skogen kommer att delvis ändra karaktär och ytan kommer att minska men barn kommer fortfarande kunna leka i skogsparken. Den nya skogsparken kan även locka äldre barn att vistas i grönområdet på fritiden.

Det finns en viss brist på ungdomsaktiviteter i centrum och kommunen jobbar med frågan. Samtidigt finns det ett stort utbud av idrottsanläggningar, parker, lekplatser, möteslokaler med mera i centrum.

I kommunen verksamhetsplan anges att kommunen kommer att fortsätta satsa på barn och ungdomar. Ett av kommunens mål är utbildning med hög kvalitet. Ett annat mål är att fler barn och yngre elever ska få sitt förstahandsval tillgodosett i förskola och grundskola. Ambitionen är att de ska ha nära till sin förskola och skola. Detta betyder att fler lokaler behöver



byggas i takt med bostadsbyggandet. Barn och ungas aktiviteter prioriteras bland annat genom kostnadsfri utlåning av kommunens lokaler.

Fler bostäder medför att fler människor rör sig i centrum vilket ökar den upplevda tryggheten

Rådsparken har utvecklats till en aktivitetspark. Sjödalsparken kommer att rustas upp under perioden 2020 – 2021.

Genomförande

Tidplan

Några sakägare undrar när det planeras byggstart, hur länge sprängarbeten kommer att ta och när alltihop förväntas vara klart.

Kommentar:

När det blir byggstart är i hög grad beroende av när detaljplanen vinner laga kraft. Följ gärna utvecklingen på kommunens webbsida. Enligt nuvarande tidplan blir det byggstart under andra kvartalet 2022. Även sprängningsarbeten förväntas börja då. Hur länge de förväntas pågå går det inte att ge några säkerställda uppgifter om i dagsläget.

Fastighetsrättsliga frågor

Bostadsrättsföreningen Siken 2 efterfrågar ersättningsplatser från kommunen för de parkeringsplatser som föreningen förlorar när gatan får en ny utformning.

Kommentar:

De parkeringar som försvinner när gatan får en ny utformning är planerade att ersättas av nya. Hur de nya parkeringarna ska byggas är en fråga som förhandlas mellan exploatören och de aktörer som påverkas av exploateringen.

Ekonomiska konsekvenser

Några sakägare är oroliga för att värden på deras bostadsrätter kan minska som följd av ny exploatering.

Kommentar:

Hur bostadspriserna utvecklas beror på många olika faktorer och är svåra att förutse. Generellt leder inte ny exploatering till att värdet på befintliga bostäder sjunker.

Tekniska frågor

BRF Laxen upplyser om att de har en avancerad bergvärmeanläggning i berget som det ska byggas på som behöver beaktas vid gräv- eller sprängningsarbeten och bifogar ritningar.

En sakägare upplyser att det redan finns sprickor i Sjödalsbacken 1.



Kommentar:

I den geotekniska och hydrogeologiska undersökningen av Sjödalsbacken har hänsyn tagits till bergvärmeanläggningen i berget. Innan sprängningsarbetena påbörjas kommer befintliga hus och anläggningar att undersökas av exploatören för att säkerställa att dessa inte påverkas av arbetena.

Upplåtelseformer

Några boende är negativt inställda till att exploatören avser att sälja de nya bostäderna som bostadsrätter eftersom det innebär att bara de som har råd kan flytta hit. Det leder till segregation och till köp med spekulationssyfte.

Kommentar:

Blandade upplåtelseformer är ett viktigt instrument för att bygga mer integrerade städer. Kommunen har dock ingen möjlighet att i detaljplan reglera vilken upplåtelseform ett visst bostadshus- eller område kommer att ha. I Sjödalsbacken är inte kommunen markägare vilket gör att kommunen har mycket litet handlingsutrymme att styra frågan så som kan göras vid en markanvisning.

Vem byggherren säljer lägenheter till och om de köps i spekulationssyfte är ingenting som kommunen kan påverka.

Protestlista mot öppnandet av Sjödalsbacken för genomfartstrafik

Som bifogad fil till ett yttrande bifogades en protestlista mot att Sjödalsbacken föreslås öppnas upp för genomfartstrafik. Listan hade satts upp i portuppgångarna i området och totalt hade 125 personer skrivit under.



Sammanställning över de som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Namn	Fastighetsförteckning	Synpunkt
Naturskydds-föreningen		Skogen ska bevaras intakt och orörd i dess nuvarande form
Sakägare 9	Siken 3	Samma som ovan
Sakägare 17	Mörten 1	Samma som ovan
Sakägare 27	Framgår inte	Samma som ovan
Sakägare 21	Framgår inte	Samma som ovan samt vill ha bilförbud på Sjödalsbacken
Sakägare 23	Kungsfisken 1	Motsätter sig bebyggelsen helt
Sakägare 29	Klockarbacken 11	Motsätter sig bebyggelsen helt
Protestlista från boende kring Sjödalsbacken	Klockarbacken 11, Kungsfisken 1, Ålen 4, Siken 3	Motsätter sig öppning av Sjödalsbacken för genomfartstrafik

Alvin Mielli

Planarkitekt