

Datum
2021-03-06Diarienummer
FSN-2021/81.601Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Förskolenämnden

Samråd - Detaljplan för Tingshuset 1 och 2

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 440 lägenheter, service- och centrumverksamhet samt en förskola om 3-5 avdelningar i anslutning till det befintliga Tingshuset i Fullersta cirka 300 meter norr om Huddinge station. Kvarteren föreslås bli 5-9 våningar höga. Planområdet består utöver Tingshuset, av markparkering och en del naturmark.

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge med trafikbuller från Huddingevägen på ena sidan och järnvägsbuller från andra sidan. Därför föreslås att förskolan placeras i ett gårdshus skyddad av omkringliggande byggelse. Förskolan lokaliseras i bottenvåningen på gårdshuset och blir i två plan med entréer från torget mellan gårdshuset och det befintliga Tingshuset. Förskolan kommer att ha tillgång till en förskolegård i direkt anslutning till förskolan.

Flera utredningar har genomförts för att säkerställa att miljö- och byggkraven efterlevs. Det som kan utgöra ett problem är främst brist på solljus på grund av de höga byggnaderna och bristen på gårdsyta för de boende, vilket sannolikt kommer medföra att förskolans lekyta kommer ha en högre nyttjandegrad och större slitage än normalt.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 440 lägenheter, service- och centrumverksamhet samt en förskola om 3-5 avdelningar i anslutning till det befintliga Tingshuset i Fullersta cirka 300 meter norr om Huddinge station. Av lägenheterna planeras cirka 80% bli 1:or och 2:or och resterande del större än 60 kvm. Kvarteren föreslås bli 5-9 våningar höga och innehålla flera olika typer av boendeformer. Bostadsrätter föreslås på sikt vara den dominerande upplåtelseformen.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Barn- och utbildningsförvaltningen
141 85 HuddingeBesök
Gymnasietorget 1

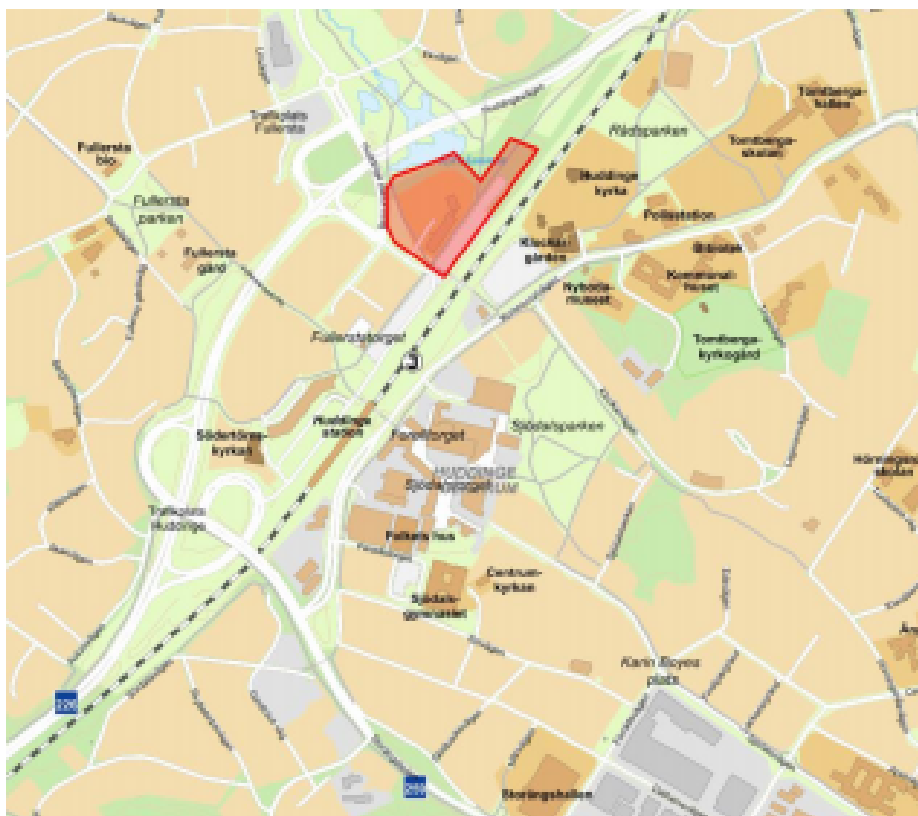
Tfn vxl 08-535 300 00

www.huddinge.se

Datum
2021-03-06Diarienummer
FSN-2021/81.601

Planområdet utgörs av fastigheterna Tingshuset 1 & 2 samt del av Fullersta Gård 1:170 i Fullersta och är cirka 17 000 kvm stort. Tingshuset 1 ägs av Centria AB, Tingshuset 2 ägs av Tuss Holding (ALM Småa Bostad) och Fullersta gård 1:170 ägs av Huddinge kommun. Planområdet består utöver Tingshuset, av markparkering och en del naturmark.

I norr gränsar planområdet till Kyrkdammen och omgivande parkområde. I väst och öst gränsar fastigheterna till riksväg 226 (Huddingevägen) respektive Västra stambanan, samtidigt som det i söder gränsar till befintliga bostäder i kvarteren Domarringen och Rådstugan.



Planområdets ungefärliga läge i centrala Huddinge.

För att få till en bullerskyddande effekt måste bebyggelsen byggas i ungefär samma höjd och gårdsrummet måste slutas. För att få till en tyst gård och skapa en koppling till det befintliga Tingshuset föreslås en gårdsbyggnad placeras mitt i kvarteret. De nedersta våningarna i gårdshuset föreslås reserveras för förskolan och gårdsbyggnaden bidrar även till att skapa en bullerskyddad förskolegård. Förskolan planeras drivas i fristående regi, bestå av tre till fem avdelningar och ha minst en 2 000 kvm stor gård, vilket ger en friyta på minst 20 kvm/barn. Detta överensstämmer med Huddinge kommuns friyteriktlinjer för förskolor i zon A. Förskolegården erbjuder möjligheter till lek för förskolebarnen och för de boende efter förskolans öppettider. Gården utformas för att erbjuda en variation av lekmöjligheter och ger plats för både aktiv lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Datum
2021-03-06Diarienummer
FSN-2021/81.601

En terrass föreslås också på taket till gårdshuset för att ha yta tillgänglig för de boende även under förskolans öppettider. Då gårdsytan för förskolan konkurrerar med gårdsytan för de boende riskerar det att leda till ett högt slitage och begränsar barns spontana rörelse.



Illustrationsplan. Befintliga Tingshuset i grönt i planområdets södra del och ny bebyggelse i vitt med förskolegård intill gårdshuset.

Planen medför investeringar som bidrar till ökad trafiksäkerhet. Planområdets lokalisering ger goda möjligheter att gå och cykla till förskolan. Mellan planområdet och järnvägsspåret breddas den befintliga gång- och cykelvägen. Ny trädrad ersätter den befintliga och belysningen byts ut.

I samband med exploateringen kommer dagens infart från Huddinge stationsväg tas bort. Istället kommer all infart och utfart ske via dagens infartsparkering. Infartsparkeringen får en bättre struktur och en tydligare gata till kvarteret skapas. En mindre insticksgata på kvartersmark, mellan dagens Tingshus och det nya kvarteret, skapar framkomlighet för avfallshantering och leveranser till förskolan och kommersiella verksamheter i bottenvåning.

Bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. För att kunna fastställa ett grundläggande parkeringstal använder Huddinge kommun en zonindelning som är beroende på avståndet till spårbunden kollektivtrafik. Den tillkommande boende- och besöksparkeringen kommer att ordnas i ett garage under kvarteret. Angöring för lastning och lossning samt avlämningsplatser för förskolan kommer att ske utmed gatan i södra delen av planområdet.

Mellan det tillkommande kvarteret och Kyrkdammen i norr föreslås en kvartersgata. Kvartersgatan syftar framförallt till att klara tillgänglighet och brandkrav för bostäderna men utformas som ett flytande torg på kanten mot det gröna. Promenadstråket runt Kyrkdammen byggs försiktigt om för att skydda naturvärden. Nytt och tillgängligt bryggsystem med utsikts- och vistelseytor planeras. Befintliga träd som skärmar av bilvägen behålls så långt som möjligt.

Inom ramen för den sociala konsekvensanalysen har barn- och ungdomars påverkan av förslaget varit ett viktigt perspektiv att undersöka. Utredningen konstaterar att den planerade exploateringen bedöms höja tryggheten i området och att barn och unga i kvarteret kommer få god tillgång till offentlig friyta, grönytor, lekplatser och parker. Förskolan i kvarteret ökar tillgången på förskoleplatser och placeringen i närheten av stationen bedöms också vara bra ur ett tillgänglighetsperspektiv. Gården blir dock relativt mörk och utmaningar kopplat till samutnyttjande i form av drift och underhåll mellan förskolans och de boendes behov riskerar även att uppstå. Den sociala konsekvensanalysen kommer att arbetas vidare med i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Mätningar av luftburna partiklar PM10 och kväveoxider understiger miljö kvalitetsnormerna. För kväveoxider klaras även miljö kvalitetsmålet.

En solstudie har tagits fram för området. Solstudien visar att bostads- och förskolegården har en begränsad solinstrålning vid vårdagjämning. Mellan klockan 12–15 får delar av gården direkt solljus. Övrig tid är gården i slagskugga från kvarteret. Vid sommarsolstånd bedöms bostads- och förskolegården erhålla en god solinstrålning. Mellan klockan 9 och 12 får delar av gården direkt solljus och vid klockan 15 är i princip hela gården i direkt solljus. Ljusförhållandena för både gård och lägenheter kommer utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Med hänsyn till bullerförhållanden på platsen finns det stora utmaningar med att justera höjden på byggnaderna för att få till bättre ljusförhållanden. En konsekvens blir dock att ljusförhållandena på gården inte blir optimala. Slagskuggan som skapas på gården under stora delar av året bedöms inte vara tillfredställande ur en lekvärdessynpunkt.

Utgångspunkten för dagvattenfrågan i planarbetet har varit kommunens dagvattenstrategi. Exploateringen medför att dagvattenflödena kommer öka och därför planeras flera olika typer av dagvattenåtgärder i området så som växtbäddar och skelettjordar. Med de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer dagvattnet fördröjas så att flödena efter exploatering kommer ned till samma nivå som nuläget.

Tidplan

Detaljplanen är ute på samråd vilket innebär att det är första instansen där man kan lämna synpunkter. Detaljplaneprocessens planerade steg beskrivs nedan.

- Samråd 4 februari – 5 mars 2021. Förskolenämnden har fått dispens till 20 april med att inkomma med synpunkter.
- Granskning Kvartal 3 2021
- Antagande Kvartal 1 2022
- Laga kraft Kvartal 2 2022

Genomförandetiden är 5 år från dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Förvaltningens synpunkter

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

Förvaltningen har synpunkter gällande förskolegårdens utformning. Intelligande bebyggelse är väldigt hög och det begränsar antal soltimmar för förskolegården. Det ser inte ut som att de boendes barn kommer få någon lekyta att vara på under dagtid då förskolan är öppen. Efter verksamhetstid riskerar det bli en hög belastning på förskolegården då andra alternativ saknas. Risk för konflikt med de boende kan uppstå.

I dialog med samhällsbyggnadsavdelningen har det framkommit att det finns en tomt vid Ävägen på andra sidan Huddingevägen som eventuellt skulle kunna bli aktuell som förskoletomt. Den tomten har bättre förutsättningar för förskoleverksamhet då den ligger i ett lugnare läge med mindre buller och trafik samt bättre ljusförhållanden och bättre förutsättningar att få till en bra förskolegård. Det blir sannolikt inte samma höga belastning på förskolegården om förskolan skulle lokaliseras där istället. En annan fördel är att planeringen bedöms kunna ske friare vid Ävägen än om förskolan byggs vid Tingshuset där förskolan måste uppföras tillsammans med bostäderna. Enligt samhällsbyggnadsavdelningen bedöms förskolan vid Tingshuset kunna vara färdigbyggd 2025. Behovet av en till förskola i Fullersta ser dock inte ut att uppstå förrän cirka 2028 varför en förskola vid Tingshuset bedöms kunna medföra en kostnad för tomma förskoleplatser under ett antal år.

Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat. Planteringar och träd ska så långt som möjligt bevaras och växtbäddar tillkommer för dagvattenhanteringen. Ökad tillgänglighet och fler personer i rörelse bidrar socialt till området och tät



Datum
2021-03-06

Diarienummer
FSN-2021/81.601

bebyggelse med mycket befintlig infrastruktur medför bättre ekonomiskt utfall. Dessutom bidrar investeringar i gång- och cykelvägar samt närheten till kollektivtrafik 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 Fullersta råder just nu ett överskott på förskoleplatser. För att inte förskolenämnden ska ta på sig onödiga ekonomiska kostnader och juridiska risker genomförs en översyn av behoven i lokalresursplanen.

Johan Skofteröd
Utbildningsdirektör

Helena Näslund
Biträdande utbildningsdirektör

Bilagor

Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Akten