



Datum
2022-01-16

Diarienummer
FSN-2021/575.601

Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Förskolenämnden

Detaljplan för Österhagen (del av Länna 4:7, 4:9, 4;168 m.fl.)

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att inom Österhagen möjliggöra för cirka 570 bostäder i blandad bebyggelse. Av de 570 bostäderna utgörs cirka 60 av lägenheter i ett vård- och omsorgsboende och sex lägenheter är LSS-bostäder. Inom detaljplanen planeras även en förskola med cirka 100 platser, handel och service samt nya gator och gång- och cykelstråk. Det har tidigare beslutats att förskolan ska drivas i fristående regi.

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra sanering av deponin för att komma till rätta med de miljöskador som den orsakar i närområdet och för sjön Drevviken. Detaljplanen syftar också till att med nya rekreativstråk tillgängliggöra befintlig naturmark och länka samman Skogås och Länna.

Planområdet ligger i Länna/Skogås, väster om järnvägen och cirka en kilometer söder om centrala Skogås. Planområdet är cirka 21 hektar stort.

Planområdet är idag obebyggt och används av närboende för rekreation. De rekreativa värdena kommer i huvudsak behållas i de delar som inte berörs av saneringen. De föreslagna förändringarna bidrar till att förbättra tillgängligheten och tryggheten i området.

Detaljplanen har varit ute på samråd 2018. Detta är granskningsfasen vilket innebär att det är andra och sista instansen där man kan lämna synpunkter innan detaljplanen eventuellt blir antagen och därefter vinner laga kraft. Första inflyttning av boende bedöms ske tidigast år 2025.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att inom Österhagen möjliggöra för cirka 570 bostäder i blandad bebyggelse. Av de 570 bostäderna utgörs cirka 60 av lägenheter i ett vård- och omsorgsboende och sex lägenheter är LSS-bostäder. Inom detaljplanen planeras även en förskola med cirka 100 platser, handel och service samt nya gator och gång- och cykelstråk.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Barn- och utbildningsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Gymnasietorget 1

Tfn vxl 08-535 300 00

www.huddinge.se



Datum
2022-01-16

Diarienummer
FSN-2021/575.601

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra sanering av deponin för att komma till rätta med de miljöskador som den orsakar i närområdet och för sjön Drevviken. Detaljplanen syftar också till att med nya rekreationsstråk tillgängliggöra befintlig naturmark och länka samman Skogås och Länna.

Planområdet är idag obebyggt och används av närboende för rekreation. De rekreativa värdena kommer i huvudsak behållas i de delar som inte berörs av saneringen. De föreslagna förändringarna bidrar till att förbättra tillgängligheten och tryggheten i området.

Planområdet ligger mellan Länna och Skogås, väster om järnvägen och cirka en kilometer söder om centrala Skogås. Planområdet omfattar fastigheterna Länna 4:7, 4:9, 4:168 och Västra Skogås 1:13, 1:15, 1:16, 1:17 samt del av fastigheterna Västra Skogås 1:10, Västra Skogås 1:14 och Länna 4:6 och är cirka 21 hektar stort. Deponin ligger i huvudsak inom fastigheten Länna 4:9 som ägs privat. Viss spridning av föroreningar från deponin når kommunens fastighet Västra Skogås 1:17. Dessutom berörs fastigheten Västra Skogås 1:15 som är i privat ägo.



Planområdet avgränsat med blå linje.

Sydväst om planområdet finns ett småhusområde till stor del utbyggt under 1990-2000-talet. Området är ett tidigare fritidshusområde varför inslag av fritidshus fortfarande förekommer. På östra sidan om järnvägen ligger huvudsakligen fritidshus. Länna är ett område som till stor del utgörs av småhus på egen fastighet. Skogås domineras av flerbostadshus från 1960-talet och Drevviksstrand av gruppbyggda radhus från 1970- och 80-talet. De arbetsplatser som finns i och i närheten av området är främst kopplade till de olika centrumverksamheterna i Skogås centrum, skolor (grundskolor, förskolor och gymnasium) och handelsplatsen i Länna söder om planområdet.



Datum
2022-01-16

Diarienummer
FSN-2021/575.601

För att ansluta området till Gamla Nynäsvägen föreslås en ny huvudgata genom området med anslutning till Österhagsvägen i söder. Längs gatan planläggs mark för nya bostäder i varierad skala med flerbostadshus och småhus. Flerbostadshus, stadsradhus, förskola och vård- och omsorgsboende förläggs närmast gatan medan radhus och kedjehus placeras närmre omgivande naturmark. Bostädernas placering och skala anpassas till området och omgivande bebyggelse. Allmänna ytor i form av park, torg, lekplatser och naturmark kommer att utgöra nya mötesplatser i området.



Illustrationsplan med antal våningar angivet och förskoletomten markerat i rött.

Idén för ny bebyggelse har varit att koncentrera ny bebyggelse intill huvudgatan på ytor som påverkas av saneringen och anpassa övrig bebyggelse att möta naturen genom lägre byggnader och luftigare strukturer som möjliggör att ljus, luft och grönska kan silas mellan byggnaderna. Ett tydligt huvudstråk genom området innebär tydlighet mellan kvartersmark och allmän plats. Hushöjder, marknivåer och placering av olika funktioner inom allmän plats har anpassats till naturen och befintliga omgivningar vilket möjliggör att naturen tas tillvara och tillgängliggörs. Gång- och cykelstråk möjliggörs mellan befintliga områden för att skapa nya länkar och samtidigt bidra med trygghetsaspekter. Utöver bostäder möjliggörs tekniska



anläggningar i form av nätstationer, pumpstationer och miljöstationer. Området har dimensionerats för att i framtiden kunna trafikeras med buss.



Punkthus längs huvudgatan. Illustration Joakim Häggström arkitektkontor AB

Den planerade bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i 3-6 våningar, radhus och kedjehus i två och tre våningar, en förskola i två våningar samt ett vård- och omsorgsboende i fem våningar. Totalt tillkommer cirka 490 bostäder varav cirka 100 bostäder i småhus (radhus och kedjehus), 380 som lägenheter och sex LSS-lägenheter. Därutöver tillkommer ett vård- och omsorgsboende med cirka 60 lägenheter och 18 trygghetsbostäder samt en förskola med cirka 100 platser. Bebyggelsen i den nordvästra delen ska anpassas till naturen och placeras så att naturen kan sila mellan byggnaderna. De byggnader som ligger intill huvudgatan har en ordnad sida mot gatan och en mer terränganpassad och organisk sida mot naturen. Flerbostadshusen uppförs som punkt- eller lamellhus. I norr placeras lamellhusen med gavlarna mot gatan för att ge ett öppet intryck mot naturmarken. I den centrala delen placeras husen med långsidan mot gatan för att betona gaturummet och spara den naturliga marken som bostads- och förskolegård. Två nya lokalgator möjliggör angöring till de radhus och kedjehus norr om huvudgatan centralt i området samt i södra delen. Samtliga bostäder placeras på ett avstånd om minst 25 meter (riskavstånd) från järnvägen.

Småhusens parkering kommer delvis ordnas inom egen tomt och delvis på gemensamma ytor. Flerbostadshusen, förskolan och vård- och omsorgsboendet har gemensamma parkeringsplatser på kvartersmark.

Lekplats med fokus på de något äldre barnen anordnas centralt i området. I den södra delen av bostadsområdet föreslås en lekplats för yngre barn. Gångvägar till det befintliga bostadsområdet byggs för att även tillgodose behovet av lekplats för intilliggande befintliga bostäder. Anläggningar som kan bli aktuella i naturmarken är exempelvis utegym, bänkar och mindre rastplatser.



Datum
2022-01-16

Diarienummer
FSN-2021/575.601

Förskolebyggnaden planeras uppföras som en friliggande tvåvåningsbyggnad med fasad i trä. Maximal byggnadsarea uppgår till 550 kvm och maximal bruttoarea är 2 200 kvm. Huvudentrén är placerad ut mot gata, medan flera mindre entréer vid barnens kapprum leder direkt ut på gården på baksidan som vetter upp mot en skogskulle. Detta bidrar till en säker miljö för barnen.

Förskolan placeras intill vård- och omsorgsboendet för att möjliggöra en samordning av parkering och leveranser samt att de olika funktionerna kan ha ett socialt utbyte mellan varandra. Förskolegården ansluter till vård- och omsorgsboendets fastighet så att boende kan ha uppsikt över gården. Möjlighet till gemensamma ytor utomhus ges också. Förskolan samt vård- och omsorgsboendet föreslås uppföras i suterräng för att ta tillvara grönskan inom gården och genom att undvika sprängning. Besöksparkering finns lättillgänglig direkt bredvid förskolan vilket underlättar vid hämtning och lämning. Personalens parkering finns längre ner på gatan, framför äldreboendet. För förskolan bör leveranserna om möjligt styras till andra tider än då hämtning och lämning av barnen sker. Detta för att öka säkerheten kring förskolan.

Förskolans friyta bedöms uppgå till cirka 3 050 kvm. Förskolegården ligger i direkt anslutning till naturområden och på korta avstånd från förskolegården planeras två nya lekplatser. Marken där den nya förskolan planeras är delvis kuperad och har utpekade naturvärden varför den nya förskolan och dess gård har projekterats för att inverka så lite som möjligt på befintliga naturvärden.

Förskolan kommer uppföras i fristående regi enligt beslut i Kommunfullmäktige den 17 december 2018.

Parkering i området utformas och dimensioneras efter riktlinjerna i kommunens parkeringsprogram (2016). Syftet med parkeringsprogrammet är att kunna fatta väl avvägda beslut i enlighet med översiktsplanen samt trafikstrategins mål och vision. Parkeringsprogrammet ska bidra till att fler väljer kollektivtrafik för längre resor och gång- och cykeltrafik för kortare resor. Förskolan ska uppfylla normerna för bil- och cykelparkering enligt följande:

- Cykelparkeringsnorm: 0,4 cykelplatser/barn + 0,4 cykelplatser/arbetande. Till detta tillkommer minst två platser för lådcyklar och yta för uppställning av barnvagnar.
- 2,5 bilplats/avdelning alternativt 8 bilplatser/1 000 kvm BTA.

Området är delvis beläget i parkeringsprogrammets utpekade zon B det vill säga mycket stationsnära. Detta medför att parkeringsnormen kan reduceras om Mobility Managementåtgärder genomförs.

En barnkonsekvensanalys har genomförts (*Norconsult, 2018-04-06*) som belyser hur barnen i klass 3 i Sjötorpsskolan använder närområdet och vad de önskar för förbättringar. Konsekvensanalysen belyser framför allt i vilken mån planförslaget möjliggör lekmiljöer för olika åldrar samt hur gång- och cykelvänligt förslaget är. Enligt analysen skapar planförslaget förutsättningar för en god livsmiljö för barn, men skulle kunna förbättras ytterligare genom bland annat ökade cykelmöjligheter och större variation på lektyorna. Analysen innehåller bland annat rekommendationer för det fortsatta planarbetet och dess genomförande enligt nedan.



- Gårdar vid punkthus, tydliggör bostadsnära lek för yngre barn i gestaltungsprogram. Beakta ljudmiljön.
- Centrala lekplatsen: Bör få egenskapsbestämmelse lek på plankarta. Bör utformas som områdeslekplats för att rikta sig till större åldersspann och möta fler av önskemålen som barnen uttryckte i dialogen.
- Skapa möjligheter för naturlek för att rikta sig till bredare åldersgrupper av barn och möta fler av önskemålen som uttrycktes i dialogen. Det vore positivt med en plan yta för lek om möjligt.
- Skapa möjligheter för både gång- och cykelväg genom skogen.
- Gångvägar genom skogen bör inte ansluta till vändplats. Alternativa lösningar bör studeras.
- Avsatt om möjligt 3500 kvm till förskolegården.

Tidplan

Detaljplanen är ute på granskning vilket innebär att det är andra och sista instansen där man kan lämna synpunkter.

- Plansamråd 20 april – 25 maj 2018
- Granskning kv. 4, 2021. Förskolenämnden har fått dispens till efter februarinämnden med att inkomma med synpunkter.
- Godkännande kv. 2, 2022
- Laga kraftvunnen plan kv. 2, 2022
- Sanering och byggnation 2022-2025
- Första inflyttning tidigast 2025

Saneringen av förorenad mark ska påbörjas så snart det är lämpligt att utföra saneringen baserat på årstider efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är 5 år.

Planhandlingarna finns på: [Österhagen - marksanering och bostäder \(huddinge.se\)](https://www.huddinge.se/osterhagen-marksanering-och-bostader).

Förvaltningens synpunkter

Barn- och utbildningsförvaltningen ser positivt på åtgärder som leder till en god samhällsbyggnad. Utredningsunderlaget är omfattande och det är bra att man beaktar viktiga aspekter ur barnperspektivet såsom säkerhet, hälsa, ljus, ljud, dagvattenhantering och tillgång till säkra vägar, parker och lekyta.

Förvaltningen ställer sig bakom slutsatserna i barnkonsekvensanalysen som poängterar att planförslaget skapar förutsättningar för en god livsmiljö för barn, men att det skulle kunna förbättras ytterligare genom bland annat fler cykelmöjligheter och större variation på lekytorna. Det är även viktigt att saneringen av området görs noggrant för att minimera eventuella hälsorisker. En brist är att det är elever i Sjötorpsskolans klass 3 som blivit intervjuade vilket är fel målgrupp om man ska beakta förskolebarnens intressen.



Datum
2022-01-16

Diarienummer
FSN-2021/575.601

Förvaltningen anser det viktigt att det finns säkra skolvägar för barnen i området. Det innebär tillräckligt breda gång- och cykelbanor samt att säkra övergångsställen inrättas med god belysning. Detta gäller även för lekparker och andra områden där barn vistas. Ur ett förskoleperspektiv är det även viktigt med säkra lämnings- och hämtningsplatser samt låg hastighetsgräns vid förskolan.

Förvaltningen betonar vikten av att man säkerställer att buller- och partikelnivåer inte överskrids där barn vistas. Även säkerhetsaspekten är viktig då förskolan kommer vara endast cirka 50 meter från järnvägen.

I kommande arbeten gällande dagvattenlösningar bör hänsyn tas till vilken slags lösning som planeras i närheten där barn förväntas vistas. Säkerheten måste bevakas varför det är viktigt att dagvattenlösningarna är av sådana slag som anses vara säkra för barn.

Den planerade förskolan ligger inom zon B där kommunens riktlinjer om minst 30 kvm friyta per barn och en minsta total yta om 3 000 kvm gäller. Då förskolans friyta anges som cirka 3 050 kvm i planförslaget så bedöms villkoren för friyta vara uppfyllda eftersom det med 100 barn innebär cirka 30 kvm per barn.

Förvaltningen bedömer inte att planhandlingarna tillräckligt tydligt illustrerar hur förskolans varutransporter på ett säkert sätt kan angöra och ta sig från förskolan. Det är viktigt att varutransporter kan samordnas med förskolans verksamhet och tillkommande parkeringsplatser.

Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat. Parker och bevarande av natur- och skogsmiljö bidrar till bättre luft och effektivare dagvattenhantering. Allmänna ytor i form av park, torg, lekplatser och naturmark kommer att utgöra nya mötesplatser i området, vilket bidrar socialt till området liksom blandade upplåtelseformer och typologier främjar en blandning av människor från olika bakgrund. Att förlägga förskolegården intill vård- och omsorgsboendet bidrar till att olika åldersgrupper kan mötas och nyttja samma utemiljö. Samtidigt är det viktigt att betona att förskolan måste ha en egen inhägnad gård som är till endast för förskolebarnen under verksamhetstid.

Ny gång- och cykelväg föreslås längs spåret och sedan genom Drevviksstrand mot pendeltågstationen för att skapa en gen anslutning med god framkomlighet för pendeltågsresenärer. Det möjliggör för ett hållbart resande för boende i Österhagen. Tät bebyggelse och genom att bygga nära befintlig bebyggelse och infrastruktur medför bättre ekonomiskt utfall. En stor och oundviklig kostnad blir emellertid saneringsarbetet. Arbetsplatser kommer skapas genom nya verksamheter i området, till exempel genom förskolan och vård- och omsorgsboendet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Eftersom förskolan planeras bli fristående så blir det inga hyreskostnader för förskolenämnden. Däremot finns det en risk att förskolenämnden får teckna hyresavtal i alla fall om den privata fastighetsägaren inte hittar någon hyresgäst.



Datum
2022-01-16

Diarienummer
FSN-2021/575.601

Johan Skofteröd
Utbildningsdirektör

Maria Rindfors Dufva
Ekonomichef

Bilaga

Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Akten