



Datum
2024-01-15

Diarienummer
FSN-2024/50.109

Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Förskolenämnden

Detaljplan för Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen)

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förskolenämnden har bjudits in till samråd för en föreslagen detaljplan för fastigheten Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) inom kommundelen Glömsta.

Detaljplanen möjliggör en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till permanentbostäder samt nybyggnad av småhus i form av enbostadshus, radhus, parhus och kedjehus. Cirka 122 nya bostäder planeras inklusive sex LSS-bostäder. Dessutom planeras en ny förskola och en del av Glömstaskolans skolgård, som idag nyttjas av skolan med arrende, kommer att planläggas som skolgård.

Planområdet är cirka 10 hektar stort och består idag av små- och fritidshusbebyggelse, blandskog och betesmark. En förskola planeras i planens sydöstra del med en byggnadsarea på cirka 500 kvm som är tänkt att uppföras i två våningar. Förskolan planeras för cirka 100 barn på fem avdelningar. Friytan på gården bedöms uppgå till cirka 3 800 kvm. Byggnadens placering ska anpassas efter topografin. Gården utformas så att den befintliga naturmiljöns kvaliteter bevaras och förstärks. Omsorgsfull gestaltning av både förskolehus och utemiljö kommer bidra till att grönskan delvis bevaras på förskolegården.

Barn- och utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till att detaljplanen innehåller en förskola, inte minst då det finns risk att det uppstår brist på förskoleplatser i området. Vidare ser förvaltningen positivt på att en separat barnkonsekvensanalys har genomförts i planarbetet, men gör vissa medskick rörande bland annat friytor och utformning.

Beskrivning av ärendet

Förskolenämnden har bjudits in till samråd för en föreslagen detaljplan för fastigheten Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) inom kommundelen Glömsta, Huddinge kommun (KS 2020/945), se bilaga 1. Förskolenämnden kommer även ges tillfälle att yttra sig i nästa steg i detaljplanprocessen; granskningsfasen.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Barn- och utbildningsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

www.huddinge.se



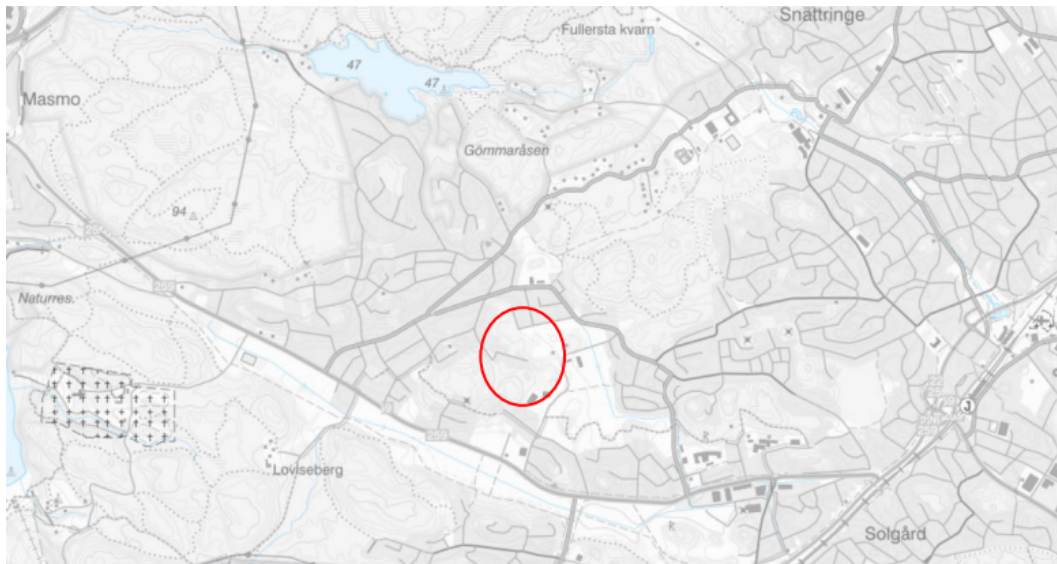
Datum
2024-01-15

Diarienummer
FSN-2024/50.109

Detaljplanen möjliggör en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till permanentbostäder samt att pröva ny bebyggelse i form av nya bostäder, LSS-boende och förskola på oexploaterad mark. Som del av detaljplanearbetet förutsätts utbyggnad av nya kommunala gator och kommunalt vatten och avlopp i området. Detaljplanen möjliggör friliggande småhus i form av enbostadshus samt sammanbyggda småhus i form av radhus, parhus och kedjehus. Den allmänna platsmarken planläggs som park, natur och gata. Framtagandet av detaljplanen möjliggör för ny exploatering på de 14 befintliga småhusfastigheterna samt cirka 108 nya bostäder på idag oexploaterad mark, varav sex av dessa är LSS-bostäder. LSS-bostäder innebär gruppboende eller servicebostäder med gemensamma utrymmen.

Detaljplanen ska även möjliggöra intentionerna i planprogram för Vistaberg (2004) där en bebyggelse inspirerad av trädgårdsstaden pekas ut och de gröna värdena ska prioriteras. Dessutom planläggs en del av Glömstaskolans skolgård, som idag nyttjas av skolan med arrende, som skolgård.

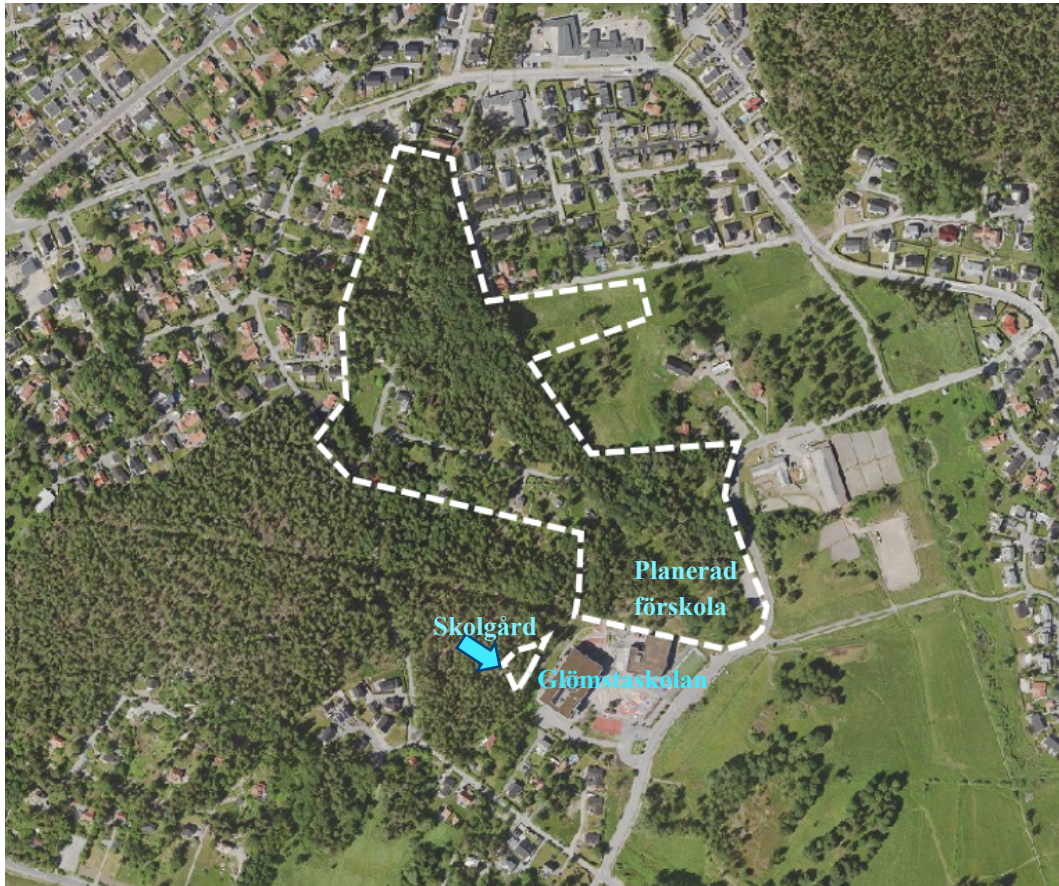
Viktiga frågor i planarbetet är bland annat gatustrukturen såsom gång- och cykelstråk, topografin, skyfall och rening av dagvatten, varför planförslaget inkluderar en ny dagvattendamm. Den föreslagna detaljplanen avviker från gällande översiktsplan 2030 som pekar ut planområdets sydöstra del samt mark utmed Glömstadalen och Bergavägen som bevarandeområde. Föreslagen detaljplan bedöms överensstämma med Översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 24 april 2023 men som ännu inte vunnit laga kraft, då huvuddelen av planområdet är utpekad som område där bostadsbebyggelse kan prövas.





Datum
2024-01-15

Diarienummer
FSN-2024/50.109



Planområdet markerat med röd cirkel respektive streckad vit linje. Den planerade förskolans placering, skolgården som avses detaljplanläggas och Glömstaskolan är utskrivna ovan.

Planområdet är cirka 10 hektar stort och består idag av små- och fritidshusbebyggelse, blandskog och betesmark. Gator inom området är Lövstastigen och Peter Pans väg. Flera gång- och ridstigar går genom skogsområdena. I området finns även en gräsbeklädd lågpunkt där skyfallsvatten samlas. I omgivningarna finns bebyggelsemiljöer som förtätats under senare år med friliggande småhus och som byggts ut med allmänna gator samt kommunalt vatten och avlopp. Öster om planområdet finns Lövsta gård med öppen betesmark och djurhållning samt ridanläggning. Befintlig service i anslutning till planområdet är förskolorna Glömsta och Talldalen som ligger strax norr om planområdet och Glömstaskolan (F-9) precis söder om planområdet.

Planområdet berör ett tjugotal olika fastigheter vilka ägs dels av 14 privata fastighetsägare (2,4 hektar), dels av fastighetsutvecklarna Bonava (2 fastigheter, totalt 5,4 hektar) och Hydroscands fastighets AB, kallas Hydroscand, (3 fastigheter, totalt 1,7 hektar). Utöver detta ingår fastigheter som ägs av Huddinge kommun.

En förskola planeras i planens sydöstra del med en byggnadsarea på cirka 500 kvm som är tänkt att uppföras i två våningar. Förskolan planeras för cirka 100



Datum
2024-01-15

Diarienummer
FSN-2024/50.109

barn på fem avdelningar. Friytan på gården bedöms uppgå till cirka 3 800 kvm (cirka 38 kvm per barn). Den utpekade förskoletomten ägs idag av Bonava Sverige AB.

Förskolegården utformas så att den befintliga naturmiljöns kvaliteter bevaras och förstärks. Så mycket träd som möjligt av befintlig mark och vegetation ska bevaras på gården. För att bevara träd på den östra delen av gården finns en bestämmelse om att träd endast får fällas om de är skadade eller utgör en säkerhetsrisk. Byggnadens placering anpassas efter topografin och kan därför med fördel utformas i suterräng. Kullen och topografin på förskolegården ger roliga utmaningar för de äldre barnen. Tillagda lekredskap på gården kan gärna ha karaktären av natur såsom stockar eller stubbar för balanslek och träflis på marken som fallskydd.

På förskolan bör yta reserveras för uppställning av barnvagnar. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas för vanliga cyklar, lådcyklar och cykelkärror. Parkeringen ska vara väderskyddad och ordnas nära entrén på kvartersmark.

Planområdet ligger i kollektivtrafikzon C och friyta på förskoletomten samt cykel- och bilparkeringar beräknas utifrån den zonen. Zon C innebär att det är mer än 1 200 meter till närmaste spårbundna kollektivtrafik. Friytan ska enligt zon C uppgå till minst 40 kvm per barn.

Då planen medger relativt låg bebyggelse bedöms inte negativa skuggningar uppkomma inom eller omkring planområdet och det bedöms kunna uppnås goda ljus- och vindförhållanden i bostäder och på vistelseytor.

En barnkonsekvensanalys (BKA) har genomförts. Syftet med barnkonsekvensanalysen är att kartlägga hur området upplevs idag och dess konsekvenser utifrån ett barn- och ungdomsperspektiv. Faktorer som har studerats är möjlighet till lek och rekreation, tillgång till service och offentliga platser, kulturmiljöer, trafik och kommunikationer, bebyggelse och boendemiljö, hälsa och säkerhet, samt trygghet och tillgänglighet. En kartläggning av barn och ungas perspektiv på planområdet har genomförts genom bland annat dialoger. Sammantaget visar kartläggningen på att planområdet idag har god tillgång till naturområden, en god boendemiljö samt en brist på lekplatser, parker och offentliga rum samt kommersiell och offentlig service. Den visar även att tillgången till gång- och cykelinfrastruktur är bristfällig samt att mörka skogspartier och trafiksituationen leder till otrygghet bland barnen.

Utifrån barn och ungas perspektiv bedöms planförslaget ha goda möjligheter att bidra till nya lekytor för barn både inom och i planens närområde samt tillskapa trafiksäkra stråk. Tryggheten förbättras genom bättre belysning och att fler personer flyttar in i området. Bland annat föreslås nya gång- och cykelvägar som utformas trafiksäkert och tillgängligt för lättare framkomlighet. Förskola och LSS-boende kan bidra till trygghet inom planområdet eftersom det ger aktivitet i området under de tider när många är på jobbet och arbetar. Ianspråktagande av naturmark till förmån för ny bebyggelse bedöms dock kunna ha vissa negativa



konsekvenser för barns lek. En komplettering av barnkonsekvensanalysen ska genomföras efter samråd.

Inom planområdet planeras för en områdeslekplats. Träd, grönska och planteringsytor bidrar även till ekosystemtjänster som skugga och dagvattenhantering. På lekplatsen föreslås lekutrustning, sittplatser och en grillplats. I anslutning till vissa av radhuskvarteren planeras gemensamma gårdar med plats för lek och samvaro. Planen bevarar även viss natur som kan användas för spontan lek och rekreation.

Tidplan

- Samråd (detaljplan) 17 januari 2024 – 11 februari 2024. Aktuellt skede. Förskolenämnden har beviljats att få inkomma med synpunkter efter februarinämnden.
- Granskning (detaljplan) kvartal 4 2024
- Antagande (detaljplan) kvartal 4 2025
- Laga kraft (detaljplan) kvartal 1 2026
- Detaljprojektering kvartal 1 2026
- Upphandling entreprenör kvartal 4 2026
- Byggstart kvartal 2 2027
- Slutbesiktning kvartal 4 2028

Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft. För den delen av planområdet med befintliga småhus- och fritidshusfastigheter är genomförandetiden förlängd och börjar gälla ett år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att kommunen ska ha möjlighet att bygga ut allmän plats innan bygglov ges.

Förvaltningens synpunkter

Utredningsunderlaget är omfattande och det är positivt att förskolor planeras in i detaljplaner för att möta bostadsproduktionen. Förvaltningen ser även positivt på att en separat barnkonsekvensanalys tagits fram och att detaljplanen beaktar viktiga aspekter ur barnperspektivet såsom säkerhet, hälsa, ljus, ljud, dagvattenhantering och tillgång till säkra vägar, parker och stimulerande lekyta. Förvaltningen vill poängtera vikten av att dagvattenhanteringen sker säkert och utan stående vatten som kan utgöra en risk för barn.

Förvaltningen ser det av mycket stor vikt att få en förskola på plats så snart det går inom denna detaljplan. Inom kommundelen Glömsta riskerar det uppstå en brist på förskoleplatser 2026 om inte åtminstone en av de två befintliga förskolorna, Talldalen eller Vista förskola, som har tillfälliga bygglov som löper ut då får stå kvar. Barn- och utbildningsförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningen arbetar med en lösning. Tidigare utgjorde Lövstastigen en lösning för att ersätta de tillfälliga förskolorna men på grund av ett utdraget planarbete så har förvaltningen fått titta på alternativa lösningar med hjälp av samhällsbyggnadsavdelningen.

Enligt KF-beslut 2018 anges att den planerade förskolan på Lövstastigen ska byggas och drivas av en fristående aktör. Det är viktigt att få förskolan på plats så



Datum
2024-01-15

Diarienummer
FSN-2024/50.109

snart som möjligt och om det kan gå snabbare att bygga och/eller driva förskolan i egen regi så kan det vara att föredra. I så fall behöver kommunen komma överens med Bonava om ett köp av förskoletomten eller byte av mark.

I detta läge finns ingen detaljerad information om utformningen av förskolan eller förskolegården mer än ungefärlig storlek på byggnaden och gården samt beskrivning av markförhållandena. Förvaltningen anser det viktigt att förskolan blir friliggande och med en sammanhängande gård i ett plan som inte delas med de boende. Förvaltningen ser det som positivt att det i planbeskrivningen anges att gården kommer vara både varierande och utmanande med naturliga inslag. Det är viktigt att barn i alla förskoleåldrar erbjuds stimulerande lek som passar dem.

I planförslaget noteras att friytan uppgår till cirka 38 kvm per barn medan Huddinges riktlinjer anger att det ska vara 40 kvm per barn i zon C.

Det bedöms som positivt att förskolan planeras precis norr om Glömstaskolan då det kan underlätta för vårdnadshavare vid lämning och hämtning samt ger området en större samlad mötesplats som erbjuder lek, idrott och rekreation. Det kan även upplevas som en trygghet för barnen att känna igen sin närmiljö då de går från att vara förskolebarn till att bli skolbarn.

Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat. Bevarande av träd och vegetation i den mån det går bidrar till bättre luft och effektivare dagvattenhantering. Dessutom görs satsningar på gång- och cykelvägar. Inslag av bostäder i detaljplanen medför generellt sett bättre ekonomiskt utfall i projekten och ger området en ökad tillgänglighet, trygghet och social sammanhållning med fler personer i rörelse.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser bedöms finnas i detta läge.

Frida Plym Forshell
Utbildningsdirektör

Jörgen Alm
Avdelningschef

Bilagor

Bilaga 1. Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Akten