



Datum
2021-03-08

Diarienummer
FSN-2021/128.601

Handläggare
Linda Gebauer
Linda.Gebauer@huddinge.se

Förskolenämnden

Detaljplan för **Generatoren 2 i Flemingsberg, Standard** **förfarande, ByggR SBU 2016-153, KS-2016/1289**

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bebyggelse inom den nya stadsdelen Flemingsbergsdalens mest centrala och täta delar. Den nya bebyggelsen ska i huvudsak rymma kontor och centrumverksamhet men ger även möjlighet till bostäder, vård, hotell och utbildning (gymnasium och högre utbildning). Inga förskolor planeras inom detaljplanen.

Bebyggelsens entréplan skall innehålla centrumändamål och skall vara till största delen uppglasad, entréer skall gestaltas tydligt avskiljbar mot resterande fasad och med väl utformade detaljer. Byggnaden skall i huvudsak utföras med en fasad i tegel eller naturstenskaraktär.

Planens syfte är även att reglera befintligt och planerat torg som angränsar i väster och söder om kvarteret som allmän platsmark för att tillskapa ett attraktivt stråk mellan Södra entrén och Flemingsbergsdalen.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bebyggelse inom den nya stadsdelen Flemingsbergsdalens mest centrala och täta delar. Den nya bebyggelsen ska i huvudsak rymma kontor och centrumverksamhet men ger även möjlighet till bostäder, vård, hotell och utbildning (gymnasium och högre utbildning). Inga förskolor planeras inom detaljplanen. Planens syfte är även att reglera och utöka befintligt torg som allmän platsmark.

Detaljplanens användning möjliggör för en flexibilitet för att kunna anpassa för olika verksamheter och förändras över tid i takt med att stadsdelen utvecklas. Flexibiliteten avser inte enbart en bred användning utan också byggnadsutformning.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Barn- och utbildningsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Gymnasietorget 1

Tfn vxl 08-535 300 00

www.huddinge.se



I detaljplanen har två gestaltningsscenarioer prövats; en mer kompakt form med lutande tak samt en byggnad med en högre byggnadsdel mot Regulatorvägen och en lägre byggnadsdel mot torg och Björnkullavägen. Bottenvåningens utformning mot gata och torg ska ha en offentlig karaktär med förhöjda bottenvåningar med centrumverksamheter i båda scenarierna.



Vy från Ebba Bååts torg, White Arkitekter

Gällande detaljplan reglerar en liknande struktur av bebyggelse. Skillnaden från gällande detaljplan är framförallt att möjliggöra för mer kontor i form av en högre byggnad mot Ebba Bååts torg och Regulatorbron, samt skapa en mer flexibel användning genom att tillåta flera användningar. Planens syfte är även att reglera befintligt torg som angränsar i väster och söder om kvarteret till allmän platsmark. Under hela kvarteret byggs garage för bil och cykel i två plan där in- och utfart sker mot Björnkullavägen och under Regulatorbron i gemensam anordning.

Byggnaden varierar i höjd, mellan 5 och 16 våningar.

Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen genom att bidra med fler bostäder och arbetsplatser samt genom att utveckla Flemingsberg till en regional stadskärna.

Detta följer även intentionerna i Program för Flemingsbergsdalen, som anger att i strategiska lägen kan bebyggelsen vara högre för att markera platsen, till exempel vid entrépunkter. Nya bostäder och verksamheter ger ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik och bidrar till att skapa en variation i byggnadsbeståndet vilket bedöms ge positiva effekter på hela området.



Datum
2021-03-08

Diarienummer
FSN-2021/128.601



Översiktsbild, planområdet markerat

Lek och rekreation

De nya platsbildningarna som medges i planförslaget gestaltas för att öka tillgången till rekreation och informell lek. Planförslaget tar inte i anspråk områden av värde för natur, rekreation eller friluftsliv. Trafiken medför svårigheter för barn att röra sig på egen hand till intilliggande områden. Från planområdet ska gång- och cykelstråk leda till Naturreservatet Flemingsbergsskogen. Flemingsbergsparken rustas och anläggs som stadsdelspark i Grantorp. Det är cirka 500 meter dit.

Barn- och ungdomsperspektivet

Området kännetecknas av en hög exploatering för arbetsplatser, service, handel och nöjen. Även om barn inte är målgruppen för den föreslagna bebyggelsen så bedöms många barn besöka och vistas i området. De främsta icke-kommersiella målpunkterna för barn finns norr om planområdet, men målpunkter för barn såsom platser för idrottsändamål, kollektivtrafik och handel är belägna i planområdets närhet. Därmed är utformningen av kvarteret viktigt även ur ett barnperspektiv.

Planförslaget bedöms bidra till att öka upplevd trygghet i området genom nya publika lokaler i bottenvåning utmed viktiga stråk och Ebba Båats torg. För att minska barriäreffekten (och öka säkerheten) av omgivande vägar och att skapa trygga stråk för barn är det viktigt med säkra korsningar där goda siktförhållanden upprätthålls utmed Björnkullavägen och Regulatorvägen.



Datum
2021-03-08

Diarienummer
FSN-2021/128.601

Utformningen och gestaltningen av gränden och stråket vid Ebba Bååts torg är viktigt för att platsen ska upplevas som trygg och inbjudande. De befintliga bostäderna på Björnkullavägen bidrar till positiv naturlig övervakning på gränden och stråket. Att bottenvåningarna utformas med glasade och transparanta ytor kan verka positivt för trygghetsupplevelsen.

Torget gestaltas med god överblickbarhet och med belysning som ökar tryggheten nattetid. Torget planeras också att utformas för att synliggöra ekosystemtjänster, såsom fördröjning och rening av dagvatten. Detta är positivt för området som domineras av centrumbebyggelse i stor skala och hårdgjorda ytor. Det är positivt med växtlighet på torget och längs stråk, men det är viktigt att undvika täta buskage som skymmer sikten och därmed kan skapa otrygga miljöer.

Säker skolväg

Ingen förskola ingår i planen. Dock ligger Ebba Bååts torg invid en idrottshall. Ebba Bååts torg är därför en plats som redan idag nyttjas av barn och ungdomar. Det är dock inte tänkt att det skall gå någon trafik över torget och detaljplanen säkerställer tydliga stråk där det skall vara tryggt att röra sig.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig positiv till en utveckling av Flemingsbergsdalen.

Detaljplanen för Generatoren 2 har omarbetats och i de nya förutsättningarna men fokusering på kontor och centrumverksamhet ser förvaltningen inget behov av byggnation av förskolor. Det genererade behovet förväntas hanteras i befintligt bestånd och kommande byggnationer i omkringliggande detaljplaner där förskolor planeras byggas.

Generatoren 2 ligger i det mest centrala läget i den nya stadsdelen Flemingsbergsdalen men förvaltningen anser att utformningen måste ses i kontext med omkringliggande etablerade områden samt övriga kommande områden som planeras byggas. Det är en helhet vilket gör att det är viktigt att se över hur barn kan röra sig säkert i hela Flemingsbergsdalen mellan hem och förskola samt andra viktiga platser för barn så som lekplatser och till aktiviteter. Det innebär att tillräckligt breda gång- och cykelbanor samt säkra övergångsställen inrättas med god belysning. Detta gäller även för lekparken och andra områden där barn vistas.

Angående trafik i området är det viktigt att transporter av olika slag utan problem kan ta sig till och från förskolor i Flemingsbergsdalen.

Förvaltningen betonar vikten av att man säkerställer att buller- och partikelnivåer inte överskrids. Förvaltningen påminner om att det är viktigt att ha en bra ljudmiljö inom hela området för Flemingsbergsdalen vad gäller buller.

I kommande arbeten gällande dagvattenlösningar bör en variant som är säker för barn inrättas där barn förväntas vistas.

Förvaltningen förutsätter att barnkonventionen är en grund för kommande utveckling av Flemingsberg. Barnens bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn vilket är en lag som är omfattande. Förvaltningen framhåller vikten av att



Datum
2021-03-08

Diarienummer
FSN-2021/128.601

bevaka ytor i Flemingsbergsdalen där barn brukar vistas så som grönytor och lekparker men även att friytan för barnen på förskolorna bevakas.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser bedöms finnas.

Johan Skofteröd
Utbildningsdirektör

Helena Näslund
Biträdande utbildningsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Planbeskrivning för detaljplan Generatorm 2 m.fl. i Flemingsberg

Bilaga 2. Samrådsredogörelse för del av Generatorm 2 m.fl.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsavdelningen

Akten