



Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Klimat- och stadsmiljönämnden

Detaljplan för bostäder och förskola i Sjödalsbacken, Huddinge centrum - remissvar

Förslag till beslut

1. Klimat- och stadsmiljönämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 25 november 2020, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Klimat- och stadsmiljönämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken) på granskning. Den nya detaljplanen gör det möjligt att förtäta med tre 14-16 våningar höga punkthus med ungefär 220 lägenheter, en garagebyggnad och en förskola på Sjödalsbacken, strax öster om Huddinge centrum.

Miljö- och bygglovsförvaltningen vill med tanke på den höga belastningen på kommunens dagvattensystem skicka med vikten av att tillse att tillräcklig avrinning av dagvattnet planeras ske inom området. Förvaltningen konstaterar att detaljplanen förutsätter rening av dagvatten till under dagens nivåer, vilket medför ökade driftkostnader. Beroende på omfattningen av genomsläpplig beläggning som lokalt omhändertagande av dagvatten, vilket är oklart i handlingarna, kan det innebära ytterligare ökade driftkostnader.

Förvaltningen efterlyser i planbeskrivningen ett tydligare livscykelperspektiv för att minska klimatpåverkan vid byggnation i enlighet med kommunens miljöprogram mål 39.

Förvaltningen anser att det behöver förtydligas att detaljplanen inte är i linje med kommunens översiktsplan, eftersom en del av den nya detaljplanen planeras inom ett, i översiktsplanen, utpekad naturområde som ska skyddas och bevaras.

Förvaltningen vill understryka vikten av att för rekreation utveckla och tillgängliggöra den naturmark som ska omvandlas till naturpark. För att skydda träden i den del av naturmarken som ska bevaras behöver kommunen säkerställa hanteringen för skydd av träd i samband med bygg- och exploateringsprocessen.



Kommunens mark riskerar betydande skador i samband med avverkning av naturmark i bygg- och exploateringsskedet om man inte tar hänsyn till ett större område än den direkta gränsen mellan kvartersmark och naturmark. Kostnaden för driftorganisationen att hantera dessa skador kan bli stor.

Beskrivning av ärendet

Klimat- och stadsmiljönämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. Sjödalsbacken, Huddinge centrum, utökat förfarande, i granskningsskedet. Dåvarande natur- och bygglovsnämnden har i juni 2017 (NBN-2017/1779) yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet (bilaga 5).

Den nya detaljplanen gör det möjligt att förtäta med tre punkthus med ungefär sammanlagt 220 lägenheter och en förskola på Sjödalsbacken, strax öster om Huddinge centrum. Husen är mellan 14 och 16 våningar höga. I det norra bostadshuset blir det även möjligt att ha förskoleverksamhet för cirka 100 barn och en tillhörande utegård. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser planeras ett garage mellan två av punkthusen i söder.

Enligt planbeskrivningen kommer den nya bebyggelsen att ta ett befintligt parkeringsområde och delar av naturmarken på den östra sidan av Sjödalsbacken i anspråk. I samband med detaljplanens genomförande kommer naturmarken att bli tillgänglig genom en park med skogskaraktär enligt beskrivningen. I planen beskrivs att eftersom många träd avverkas i exploateringen, kommer nya träd att planteras på den nya förskolgården och på bostadsgårdarna.

Förslaget beskrivs som förenligt med Huddinge Översiktsplan 2030.

Förvaltningens synpunkter

Gällande dagvatten finns inom större delen av planområdet inga befintliga dagvattenledningar eller brunnar varpå överskottsvatten transporteras ytligt inom området och hamnar i brunnar och ledningar nedanför området. Generellt har dagvattensystemet i kommunen stor underhållsskuld, med igensatta brunnar med mera, vilket förvaltningen arbetar på att minska. Mot bakgrund av detta är miljö- och bygglovsförvaltningens generella medskick att vid detaljplaner beakta detta och inte göra kalkyler för avrinning som bygger på ett felfritt dagvattensystem. Beaktas inte detta kan det vid kraftigt regn uppstå problem med avrinningen i närområden, vilket innebär stor risk för behov av akuta insatser och därmed ökade kostnader.

Som lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås i dagvattenutredningen bland annat genomsläpplig beläggning. Det framgår inte av utredningen om det rör sig om högre eller lägre utsträckning av sådan beläggning. Om en hög omfattning av denna lösning avses kan det innebära en försvårande faktor för driften. Det finns alltid risk för isbildning eller igenfrysning vid låga temperaturer, vilket både minskar infiltrationskapacitet och reningseffekt. Om ytan inte underhålls på ett ändamålsenligt sätt kan sediment och föroreningar spolats bort vid kraftiga regn. Det krävs regelbundna skötselåtgärder i form av gräsklippning, ogrärensning samt högtrycksspolning i kombination med vakuumsugning, samt byte av fogmaterial som satt igen.



I dagvattenutredningen på sidan 3 dras följande slutsatser: ”Med föreslagna fördröjningsåtgärder på exploaterad mark erhålls önskat fördröjningskrav och den totala föroreningsbelastningen på recipienten minskar. Sammantaget bedöms inte detaljplaneområdet påverka Trehörningen eller derecipienter nedströms som berörs av MKN (Miljökvalitetsnormer) mer än det gör i dagsläget. Bedömningen baseras på att fördröjningskravet följs, rening av dagvatten till under dagens nivåer uppnås...” En dagvattenrening till under dagens nivåer innebär att driftkostnaden kommer att öka jämfört med idag oavsett omfattning av genomsläpplig beläggning.

Reducerade klimatutsläpp i byggprocesserna vid kommande exploateringar är nödvändigt då kommunen har stora exploateringsplaner samtidigt som kommunen har som mål att minska kommunens koldioxidutsläpp markant de närmaste åren. Förvaltningen efterlyser i planbeskrivningen materialval med lägre klimatpåverkan såsom trä, samt fler åtgärder till exempel gällande transporter och energi för att minska klimatpåverkan vid byggnation. Enligt kommunens miljöprogram mål 39 är ett krav att samtliga aktörer använder ett livscykelperspektiv vid byggnation.

Sjödalsbacken som idag är en enskild gata, föreslås i detaljplanen att få kommunalt huvudmannaskap, vilket också innebär ansvar för drift och underhåll. I samband med fortsatt planering behöver ytan i gaturummet avsedd för träd i skelettjord samt regnbäddar definieras för att säkerställa tillräckligt stort utrymme för dessa lösningar.

I samband med förtätning av områden så kommer kommunens driftorganisation att behöva anpassas för att kunna hantera de förändrade förutsättningarna. Att utföra drift och underhåll i stadslika miljöer ställer helt andra krav och innebär en högre kostnadsnivå i jämförelse med den drift som utförs idag. Då detta är något som har lyfts i samband med andra detaljplaner inom kommunen önskar förvaltningen att frågan hanteras ur ett bredare perspektiv än inom ramen för enbart denna detaljplan.

Förvaltningen anser att det i planbeskrivningen under rubriken ”Planförfarande” behöver förtydligas att detaljplanen inte är i linje med kommunens översiktsplan, eftersom en del av den nya detaljplanen planeras inom ett ”bevarandeområde”. Bevarandeområden utpekas i översiktsplanen som områden som är naturreservat eller annan naturmark och som är skyddsvärda för friluftsliv och rekreation eller biologisk mångfald.

I samband med antagande av detaljplanen kommer exploatering ske av idag befintlig naturmark. Att i enlighet med kommunens parkprogram utveckla och tillgängliggöra den naturmark som ska omvandlas till naturpark är viktigt ur en rekreationssynpunkt. För att skydda träden i den del av naturmarken som ska bevaras behöver kommunen öka sin kunskap samt ta fram en process för hantering och skydd av träd i samband med bygg- och exploateringsprocessen.

Kommunen riskerar betydande konsekvenser i samband med avverkning av naturmark i bygg- och exploateringskedet om man inte tar hänsyn till ett större område än den direkta gränsen mellan kvartersmark och naturmark. Kommunen har idag flera exempel på områden där intilliggande naturmark skadats i samband



Datum
2020-11-25

Diarienummer
KLN-2020/1068.109

med avverkning i bygg- och exploateringskedet. Skadade rotsystem, skador på stam och skador uppkomna genom markpackning ger konsekvenser i form av en ökad mängd stormfällna träd, angrepp av skadedjur med mera. Kostnaden för driftorganisationen att hantera dessa skador är stora. I detta område kan konsekvensen bli att fler träd av de som man har för avsikt att bevara kan behöva avverkas för att inte utgöra risk för människa och egendom. Detta ger även konsekvenser för de ekologiska kompensationsåtgärder som har redovisats och som står i direkt proportion till den mängd uppvuxna träd och buskar man beräknar att bevara.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Om detaljplanen genomförs kommer det för klimat- och stadsmiljönämnden att innebära ökade driftkostnader. Detta gäller hantering av skyddsvärda träd och eventuella skador till följd av avverkning av naturmark, samt gällande drift av genomsläpplig beläggning på området för att ta hand om dagvattnet.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Underrättelse granskning
- Bilaga 2. Följebrev
- Bilaga 3. Planbeskrivning
- Bilaga 4. Plankarta
- Bilaga 5. Sändlista
- Bilaga 6. Samrådsredogörelse

Samtliga handlingar finns på: <https://www.huddinge.se/sjodalsbacken>

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen