

Datum
2021-02-15Diarienummer
KS-2015/314.313Handläggare
Alvin Mielli
Alvin.Mielli@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för bostäder och förskola i Sjödalsbacken, Klockarbacken 10 med flera, Huddinge centrum – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Detaljplan för Klockarbacken 10 med flera (Sjödalsbacken) antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 februari 2021 med tillhörande handlingar, bilaga 1, 2, 3 och 4.

Sammanfattning

Detaljplanen ger möjlighet till exploatering i centrala Huddinge med tre punkthus med ungefär 244 lägenheter samt en förskola vid Sjödalsbacken, strax öster om Huddinge centrum. Husen är mellan 14 och 16 våningar höga, frånsett en indragen takvåning. Det norra bostadshuset får möjlighet till förskoleverksamhet för cirka 100 barn och tillhörande utegård. Ett LSS-boende om 6 lägenheter med gemensamhetsutrymmen planeras i det södra huset. En garagebyggnad anläggs mellan två av punkthusen i söder. Naturmarken inom planområdet som idag är kvartersmark, blir allmän plats och får därmed användas av alla.

Sjödalsbacken är idag en återvändsgata som föreslås öppnas upp mot Klockarvägen. Detta för att öka tillgängligheten i vägnätet i centrala Huddinge samt möjliggöra för smidiga och säkra transporter till och från förskolan. Gatan föreslås bli enkelriktad. Sjödalsbacken som idag är en enskild gata får kommunalt huvudmannaskap. Ansvaret för drift och underhåll övergår till kommunen.

Den nya bebyggelsen kommer att ta i anspråk delar av naturmarken på den östra sidan av Sjödalsbacken samt ett befintligt parkeringsområde. Åtgärder kommer att vidtas för att tillgängliggöra naturmarken. Idag finns till exempel inga tydliga entréer och stigarna är inte tillgängliga för rörelsehindrade personer. En skogspark för allmänheten skapas. Ekologiska kompensationsåtgärder på kvartersmark kommer att vidtas.

Detaljplanens syfte stämmer överens med kommunens mål om byggandet av fler bostäder, en mer sammanhållen bebyggelse inom Huddinge centrum samt en utökning av antal förskoleplatser i Sjödalen.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2021-02-15

Diarienummer
KS-2015/314.313

Förskolenämnden har beslutat att förskolan ska vara i privat regi. Förskolan har funnits med i de två tidigare lokalbehovsplanerna till Förskolenämnden som beslutades 2018 och 2019.

Bonava Sverige AB är byggaktör.

Det bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen har därför inte en strategisk miljöbedömning gjorts.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i planen för samhällsbyggnadsprojekt 2017–2019. Kommunstyrelsen beslöt den 2 maj 2013 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Sjödalsbacken för bostäder och förskola. Från början var Hüge Fastigheter AB exploatör för projektet, vilket sedermera övergick till Bonava. Exploateringsgraden ökade genom ett förnyat planuppdrag som beslutades av kommunstyrelsen den 25 maj 2016. Det upprättade ramavtalet med kommunen, Hüge Fastigheter AB och den nya exploatören Bonava Sverige AB beslutades av kommunfullmäktige 13 juni 2016.

Detaljplanen syftar till att på fastigheten Klockarbacken 10 möjliggöra för cirka 244 bostäder, ett LSS-gruppboende (6 lägenheter), förskola samt tillhörande funktioner som garage, elnätstation, lösningar för dagvatten och skyddsåtgärder för buller. Detaljplanen syftar också till att öppna Sjödalsbacken mot Klockarvägen för att skapa en tillgängligare och säkrare trafiksituation. Sjödalsbacken blir en enkelriktad gata.

Plansamråd genomfördes under tiden den 17 maj – 18 juni 2017.

Granskning genomfördes under tiden den 15 oktober – 11 november 2020.

Sammanfattning av granskningsyttrande

Under granskningen har synpunkter gällande dagvattenhantering, sulfidberg, förskolan och förskolans möjlighet till en tillräcklig friyta inkommit från några av remissinstanserna. Länsstyrelsen har inte haft någon erinran på granskningsförslaget. Ett antal föreningar och privatpersoner har yttrat sig emot kommunens planer om att ta i anspråk del av naturområdet för bebyggelse och att öppna upp Sjödalsbacken mot Klockarbacken. Några av sakägarna anser att de får sämre boendemiljö, uttrycker oro för ökning av trafik, bullernivåer och avgaser i området, störningar under byggtiden och att värden på deras lägenheter kommer att minska.

Höjden på husen anses bli för dominerande i området vilket befaras leda till skugga för befintlig bebyggelse samt insyn. De närboende anser att planförslaget inte beaktar intentionerna i kommunens kulturmiljöprogram med bevarandet av naturområdet samt utformning och placering vid ny exploatering i området.

Datum
2021-02-15Diarienummer
KS-2015/314.313

Förändringar i plankartan

Följande mindre justeringar görs i plankartan efter granskning:

- Mindre justeringar av gränser inom kvartersmark
- Ett område på cirka 3,5 kvadratmeter med befintliga ledningar utesluts från förskolegården för att få bättre tillgänglighet till ledningarna. Förskolegården blir därmed cirka 2115 kvadratmeter stor.
- Kvartersmarken har utökats med cirka 20 kvadratmeter på bekostnad av naturmark i anslutning till det norra huset så att en bättre uppställningsplats för cyklar uppnås. Utökningen är en mindre justering av kvartersmarken och bedöms inte vara av väsentlig karaktär. Se bilden nedan.



Röd triangel visar ungefärlig utökning av kvartersmark

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Klockarbacken 10, del av Siken 2, del av Siken 3, del av Mörten 1, del av Tomtberga 3:25 och del av Tomtberga 3:1. Sjödalsbacken är idag en privat gata vars drift och underhåll sköts av delägarna till gemensamhetsanläggningen vilken består av fastighetsägarna till Siken 3, Siken 2 och Mörten 1. Naturområdet är idag kvartersmark för bostadsbebyggelse men med egenskapsbestämmelsen att det inte får bebyggas. I Huddinge kommuns parkprogram är naturområdet utpekad som en viktig park. Skogsmarken används för rekreation av boende runt omkring och av förskolor som utnyttjar den som utflyktsmål.

Områdets naturvärde anses inte vara höga ur ett biologiskt perspektiv. Längs Sjödalsbackens västra sida består bebyggelsen av punkthus i rött tegel varvade med lamellhus i ljus puts från 1950-talet. Norr om planområdet finns nyare punkthus i vit puts som tillkommit på 2000-talet. I söder ansluter Sjödalsbacken

till Sjödalsvägen som knyter ihop området till Huddinge centrum och till Storängen där många nya bostäder byggs och planeras.

Detaljplanen

Planförslaget möjliggör för cirka 244 lägenheter i tre punkthus. Det går inte att med detaljplan reglera upplåtelseform dock har exploatören angett att lägenheterna i det norra huset (cirka 90) blir hyresrätter och resterande lägenheter blir bostadsrätter. Detaljplanen reglerar inte heller lägenhetsfördelningen men enligt exploatören blir följande fördelning: 38 lägenheter med ett rum och kök, 61 lägenheter med två rum och kök, 109 lägenheter med tre rum och kök, 26 lägenheter med fyra rum och kök och 10 lägenheter med fem rum och kök. Punkthusen är mellan 14 och 16 våningar höga, frånsett en indragen takvåning. Det norra bostadshuset får möjlighet till förskoleverksamhet för cirka 100 barn och en tillhörande utegård. Ett LSS-boende planeras i det södra huset. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser till de nya bostäderna planeras en garagebyggnad att anläggas från punkthuset i söder till det i mitten. Byggnadernas kortsidor är vända mot parken och gatan och föreslås få en fasad i trä eller träliknande material. Husens långsidor föreslås bli i mörkt tegel. Från bostadsbyggnadens fasad får balkonger maximalt sticka ut 1,8 meter från kortsidan och 0,5 meter från långsidan.

Exploateringen omfattar cirka en tredjedel av naturområdet inom detaljplaneområdet som är ett mindre naturområde i Huddinge centrum. Cirka 2115 kvadratmeter av naturområdet tas i anspråk för förskolegård. Naturmarken som inte tas i anspråk, föreslås i detaljplanen att få karaktären av en skogspark. Skogsparken föreslås att bli allmän platsmark (natur) med kommunalt huvudmannaskap.

Gatustrukturen ändras av detaljplanen då Sjödalsbacken som idag är en återvändsgata öppnas för trafik till Klockarvägen. Detta för att öka tillgängligheten i vägnätet i Huddinge centrum i enlighet med översiktsplanen, samt möjliggöra smidiga och säkra transporter till och från såväl bostäder som förskola. I samband med byggnationen kommer Sjödalsbacken att byggas om och få gångbanor på båda sidor.

Placeringsbehov och – efterfrågan dimensioneras utifrån kommunens parkeringsprogram. Parkering för cykel anordnas på kvartersmark. Majoriteten av platserna anordnas inomhus i trygga och lättåtkomliga lokaler. Bilparkering anordnas i första hand på kvartersmark inom den egna fastigheten. Besöksparkering för boende och verksamheter anordnas både i garage och längs med gatan. Den planerade garageanläggningen på kvartersmark rymmer 99 platser i det nuvarande utformningsförslaget. Parkeringsplatser på allmän plats kan dock inte reserveras för boende eller verksamma i närområdet. Parkeringsplatserna längs med gatan kommer till viss del att samnyttjas under dygnet, på dagtid regleras några av platserna som lastzoner, under kvällstid och natt kan dessa

Datum
2021-02-15Diarienummer
KS-2015/314.313

nyttjas som besöksparkeringar. Befintliga privata bilparkeringsplatser längs med Sjödalsbacken ersätts av exploatören.

Detaljplaneområdet ligger nära spårbunden trafik och tillhör därmed zon A enligt parkeringsprogrammet. Inom denna zon finns möjlighet att tillämpa flexibla parkeringstal. Flexibla parkeringstal innebär en sänkning av parkeringstalet erbjuds mot att exploatören åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på bilparkering, så kallade mobilitetsåtgärder. För att minska efterfrågan på parkering vid bostäder måste alternativen till att äga bil för de boende vara mycket goda, eftersom det i princip endast är de boendes bilinnehav som påverkar efterfrågan på parkeringsplatser vid bostäder. Exempel på mobilitetsåtgärder som kan bli aktuella är införande av bilpool för fastigheten, satsningar på beteendepåverkande kampanjer (Mobility Management), marknadsföring och kvalitativa cykelfaciliteter. Åtgärderna genomförs och finansieras av exploatören. Vid tillämpning av flexibla parkeringstal erbjuder kommunen för denna detaljplan en reducering av ursprungligt parkeringstal med maximalt 20% mot att exploatören åtar sig att genomföra ett flertal mobilitetsåtgärder.

Stor vikt läggs på det visuella intrycket med grönska på garageanläggningens tak samt hur anläggningen utformas i gatunivå, det vill säga fasaden mot gatan.

En barnkonsekvensanalys har tagits fram i samband med detaljplanen med syfte att analysera hur barn och unga påverkas av exploateringen. Då detaljplanen möjliggör för en förskola, bidrar den till att uppfylla behovet med förskoleplatser i kommundelen Sjödalen. De familjer som flyttar in med barn kommer att få nära till förskola och grönområdet i inom detaljplaneområdet. Förskolebarnen förväntas använda platsen under dagtid. Barn som bor i området kommer troligtvis att besöka skogsparken på sin fritid för att leka. Den nya skogsparken kan även locka äldre barn att vistas i grönområdet på fritiden.

Förskolegården inom detaljplaneområdet har en yta på cirka 2115 kvadratmeter, vilket innebär en friyta på minst 20 kvadratmeter/barn.

Andel friyta per barn följer ”Riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor, Huddinge kommun” som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2020.

Det bedöms finnas goda möjligheter att utforma förskolegården med varierande miljöer och lekmöjligheter.

Det finns också möjlighet för förskolan att nyttja skogsparken i direkt anslutning för utomhusaktiviteter.

Förskolenämnden har beslutat att förskolan ska vara i privat regi. Det har stått med i dom två tidigare lokalbehovsplanerna för Förskolenämnden som skrevs 2018 och 2019.

För planerad bebyggelse klaras bullerkravet vid fasad och med vidtagna åtgärder klaras bullerkravet även vid uteplats. Bullerkravet vid utegård klaras också för den största delen av förskolegården.



Datum
2021-02-15

Diarienummer
KS-2015/314.313

Detaljplanen möjliggör en dagvattenhantering som innebär ett reducerat utflöde av dagvatten samt en minskad föroreningsmängd från planområdet till recipient, än i dagsläget.

De föreslagna dagvattenåtgärderna såsom regnbädd, växtbeklädda tak, kassetmagasin, fördröjningsmagasin samt skelettjordar bidrar även med visst ekologiskt värde till området.

Solstudierna som har gjorts visar på viss skuggpåverkan av befintliga bostäder längs Sjödalsbacken främst under förmiddagarna samt eftermiddag mot Klockarvägen. Bedömningen är att skuggpåverkan är begränsad och anses inte bidra till en olägenhet för de omkringliggande bostäderna.

Förskolans utegård är till större delen solbelyst under vår och sommar medan bostadsgårdarna är tämligen skuggpåverkade, dock finns även möjlighet till att nyttja takterrasserna.

Detaljplanens genomförande innebär att Sjödalsbacken får ökat antal människor på gatan, viss ökad trafik samt ökat buller jämfört med idag.

De nya flerbostadshusen innebär förändrade ljusförhållanden för angränsande fastigheter.

En del av det befintliga naturområdet, del av värdefull kulturmiljö, tas i anspråk för bebyggelse.

De olägenheter som exploateringen medför för kringboende anses vara av ringa karaktär och acceptabla.

Kringboende kommer även i fortsättning att ha en bra boendemiljö.

Bullernivåerna efter detaljplanens genomförande anses vara rimliga för en stadsgata.

De nya byggnadernas placering och utformning är valt så att omkringliggande byggnader även i fortsättning kommer att ha möjlighet till direkt solljus delar av dagen samt utsikt mot natur.

De kringboende kommer även i fortsättning att ha bra tillgång till såväl närnatur, parker och större skog.

Enligt kommunens kulturmiljöprogram som togs fram 2019 anses detta naturområde som en bärande del av värdet och miljöns karaktär som ska värnas. Vid ny planering i området med nya byggnader och anläggningar ställs krav på placering och utformning. Kulturmiljön på plats kommer att påverkas något med exploateringen men då största delen av naturmarken bevaras, kommer också den funktion som naturområdet fyller för kulturmiljön, finnas kvar.

Kommunen har som mål att växa och det är mer hållbart att exploatera centrala stadsdelar med uppbyggd infrastruktur, bra kollektivtrafik och närhet till service, än att ta i anspråk orörd natur i kommundelar längre bort. Sammanfattningsvis är de olägenheter som detaljplaner medför, rimliga i förhållande till de allmänna intressena, med nya bostäder och förskola.

Detaljplanen beräknas antas kvartal 2, 2021.

Utredningar och studier

Följande utredningar och studier har gjorts i samband med detaljplanen:

- Dagvattenutredning
- Trafikutredning och trafikanalyser
- Bullerutredning
- Hydrogeologisk utredning
- Geotekniska undersökningar
- Sulfidbergsutredning
- Solstudie
- Ekologisk kompensation, PM
- Barnkonsekvensanalys
- Vindanalys
- Sjödalsbacken, gestaltnings PM
- Gestaltning av förskolegård, PM
- Gestaltningsförslag av naturparken
- Vegetationsplan

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år från dagen detaljplanen vinner laga kraft. Byggstart beräknas att ske kvartal 2, 2022. Första inflytt beräknas att ske kvartal 4, 2024.

Sjödalsbacken föreslås i detaljplanen att få kommunalt huvudmannaskap.

Huddinge kommun ansvarar för ombyggnad av Sjödalsbacken för att ansluta till Klockarvägen i norr och gångvägar till naturområdet. Kommunen ansvarar även för upprustning av naturmarken. Drift och underhåll av gatan, Sjödalsbacken, och naturmarken inom detaljplanen kommer efter planläggningen bekostas av kommunen. Uttag av gatukostnader kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och byggaktören.

Exploateringsavtal ska tecknas i samband med att detaljplanen antas av kommunen. Avtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och byggaktören gällande genomförandet av detaljplanen.

Förvaltningens synpunkter

Detaljplanens intentioner stämmer överens med gällande översiktsplan för Huddinge kommun och program för Huddinge centrum. Planområdet ingår i inre stadskärnan och ligger inom 600 meter ifrån närmaste spårbundna kollektivtrafik. Planområdet ingår också i det primära förtättningsområdet där en hög exploateringsgrad anges enligt översiktsplanen. Bostäder skapas i ett

Datum
2021-02-15Diarienummer
KS-2015/314.313

kollektivtrafiknära läge som knyter an till befintlig infrastruktur. Detaljplanen bidrar även till att uppfylla behovet av fler förskoleplatser som finns i Sjödalen idag.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen. Förslaget anses vara av intresse för allmänheten eftersom bebyggelsen kommer att ge ett påtagligt intryck i stadsbilden - husen blir högre än intilliggande bebyggelse. Dessutom tas en tredjedel av befintlig naturmark i anspråk för bebyggelse -vilket medför att ytor för närekreation samt bostadsnära naturmark minskar. Naturmarken utgör också en del av kulturmiljön på plats.

Naturområdet inom detaljplanområdet är utpekade i parkprogram för Huddinge kommun och i program för Huddinge centrum som ett litet stadsnära naturområde med skogskaraktär. Programmet för Huddinge centrum och översiktsplanen medger en utbyggnad av bostäder och förskola i naturområdets västra del längs Sjödalsbacken. Enligt kommunens kulturmiljöprogram som togs fram 2019 anses detta naturområde som en bärande del av värdet och miljöns karaktär som ska värnas. Vid ny planering i området med nya byggnader och anläggningar ställs krav på placering och utformning.

Planförslaget har utformats så att intrånget på naturområdet är minimalt samtidigt som en hög exploateringsgrad för bostäder uppnås, i enlighet med översiktsplanen. De planerade husen placeras utmed gatan. Naturområdet som idag är kvartersmark, säkerställs som natur i detaljplaneförslaget och blir allmän platsmark så att alla ska ha tillgång till det. Vidare utvecklas naturområdet och tillgängliggörs i en större grad än idag i enlighet med översiktsplanen och parkprogrammet. Ekologiska kompensationsåtgärder inom kvartersmark som kommer att vidtas i samband med detaljplanen är ett annat sätt att minska påverkan på naturområdet. Grönkan på förskolegården, bostadsgårdarna på bjälklag och på takterrasserna maximeras med vegetation som gynnar pollinerare.

Detaljplanen är utformad så att gröna naturstråk finns mellan husen. De boende längs med Sjödalsbacken kommer även i fortsättning att ha utsikt mot natur. Naturområdet kommer även i fortsättningen att fungera som kontrast till omkringliggande hårdgjorda ytor.

Byggnaderna kommer att Svanenmärkas. Det innebär byggnationen utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan. Ett livscykelperspektiv kommer att tillämpas vid byggnation. Exploatören har arbetat med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör för parterna ett gemensamt verktyg där exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom planområdet.

Kommunen har som mål att växa och det är mer hållbart att förtäta inom centrala stadsdelar med bra kollektivtrafik, närhet till såväl kommunal som privat service och där infrastrukturen är uppbyggt, än att ta i anspråk orörd natur där ovannämnda egenskaper saknas.



Datum
2021-02-15

Diarienummer
KS-2015/314.313

Området anses även i fortsättning ha bra tillgång till så väl skog som nära grönområde. Djurliv och växtlighet i Klockarbacken förväntas i huvudsak kunna bestå om än i mindre skala.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan varför ingen miljökonsekvensbedömning har upprättats.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får en intäkt om 5 275 kr från försäljning av mark.

Genomförande av detaljplanen innebär kostnader om cirka 22,5 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Bonava Sverige AB bidrar med 17,4 miljoner kronor i exploateringsbidrag till allmänna anläggningar inom planområdet.

Kommunens kostnad är cirka 5,5 miljoner kronor då intäkten från markförsäljning är marginell samt att kommunen tar del av kostnaderna för ombyggnaden av Södalsvägen då de är nödvändiga även för befintliga fastigheter.

Bonava Sverige AB bidrar genom exploateringsbidrag även till allmänna anläggningar utanför planområdet om cirka 9,6 miljoner kronor. Eftersom Bonava Sverige AB förvärvar mark för exploateringen från Huga Bostäder AB om köp av del av fastigheterna Klockarbacken 10, Siken 3 och Mörten 1 så genererar projektet ett överskott för koncernen.

I samband med exploateringen upprustas även del av Södalsvägen vilket gör att det blir ett underskott i projektet.

De juridiska konsekvenserna av exploateringsavtalet är att kommunen säljer en del av fastigheten Tomtberga 3:1 till exploatören, Bonava Sverige AB.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande
- Bilaga 4. Samrådsredogörelse



Datum
2021-02-15

Diarienummer
KS-2015/314.313

Beslutet ska skickas till
Bonava Sverige AB