



Datum
2021-02-15

Diarienummer
KS-2015/314

Granskningsutlåtande – Detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken) inom Sjödalen, Huddinge kommun

Sammanfattning

Granskning genomfördes under tiden den 15 oktober – 11 november 2020 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga i receptionen i Huddinge kommunhus, på Huddinge Servicecenter och på kommunens webbsida.

Under granskning har synpunkter gällande dagvattenhantering, sulfidberg, förskolan och förskolans möjlighet till en tillräcklig friyta inkommit från de olika remissinstanserna. Länsstyrelsen hade ingen erinran på planförslaget.

Ett antal föreningar och privatpersoner har yttrat sig emot kommunens planer med att ta i anspråk Sjödalsbacken för bebyggelse och att öppna Sjödalsbacken mot Klockarvägen. Sakägarna tycker 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 dominerande i området vilken också förknippas med solskymning för befintlig bebyggelse och insyn. Planförslaget anses inte beakta intentionerna i kommunens kulturmiljöprogram med bevarandet av naturområdet eller utformning och placering vid ny exploatering i området.

Förändringar i plankartan

Följande mindre justeringar görs i plankartan efter granskning:

- Mindre justeringar av gränser inom kvartersmark
- Ett område på cirka 3,5 m² med befintliga ledningar utesluts från förskolegården för bättre tillgänglighet till ledningarna. Förskolegården är nu cirka 2115 m² stor.
- Kvartersmarken har utökats med cirka 20 m² 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.

Granskningsutlåtandets innehåll

Granskningsutlåtande.....	1
Sammanfattning	1
Förändringar i plankartan.....	1
Beskrivning av ärendet	2
Hur har granskningen gått till?	2



Inkomna yttranden från remissinstanser	2
Sammanfattning av synpunkter (ämnesvis)	18

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick i maj 2016 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för fastigheten Klockarbacken 10 m.fl.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 244 bostäder vid Sjödalsbacken, förskola, LSS boende samt tillhörande funktioner som garage, elnätstation, lösningar för dagvatten och buller. Detaljplanen syftar också till att öppna Sjödalsbacken mot Klockarvägen.

Detaljplanen för Klockarbacken 10 m.fl. har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Samråd skedde under tiden den 17 maj – 18 juni 2017. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat redogörelse som i skrivande stund finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens webbsida.

Hur har granskningen gått till?

Granskning har skett under tiden den 15 oktober – 11 november 2020. Underrättelse om granskning med planhandlingar har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga i receptionen i Huddinge kommunhus, på Huddinge kommuns Servicecenter och webbsida.

Kungörelse har anslagits på kommunens anslagstavla den 15 oktober 2020.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i detta granskningsutlåtande men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Nämnden ställer sig frågande om plankarta och planbestämmelser säkerställer att de föreslagna dagvattenåtgärderna verkligen blir till och att nödvändig rening och fördröjning säkerställs. Detta bör förtydligas och eventuellt regleras med ytterligare planbestämmelser.

Den hydrologiska rapportens bedömning att de planerade åtgärderna inte utgör tillståndspliktig vattenverksamhet bör stämmas av med Länsstyrelsen enligt nämnden.



Avseende föroreningar i den miljötekniska markundersökningen ställer sig nämnden frågande till varför man inte tagit prover på grundvatten.

I rapporten om sulfidberg framgår inte tydligt vilken mängd massor som kommer att uppstå från exploateringen eller vilken mängd massor som planeras att återanvändas inom planen. Ur ett miljöperspektiv är det viktigt att ta fram en plan för hur massor avses att hanteras vid exploatering för att säkerställa att de tas omhand på rätt sätt för att undvika olägenhet eller skada för miljön. Vidare är det ett lagkrav i Miljöbalken att hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna att bland annat minska mängden avfall, minska de negativa effekterna av avfall och återvinna avfall.

Det saknas i handlingarna uppgifter om hur stora lokalytor som barnen i den planerade förskolan kan fördela sig på (exklusive kök och personalutrymmen).

Hänsyn bör tas för att tillgodose tillräckligt dagsljus i vanliga inomhusmiljöer såsom bostäder, vård- och omsorgsboenden samt skolor och förskolor.

Kommentar:

Planbestämmelser avseende dagvatten finns för ytor för växtbädd och vegetationsklädda tak. Fördröjningsmagasin regleras i exploateringsavtal med exploitören, tillsammans med de övriga föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen.

Länsstyrelsen har tagit del av underlaget och har inte haft någon erinran i frågan om vattenverksamhet.

Ett förtydligande PM angående provtagningar av grundvattenkemin och markföroreningar har tagits fram efter granskningen. Anledningen till att det inte gjorts några provtagningar av föroreningar på grundvattnet förklaras med att i de jordprovtagningar som gjorts påträffades inget grundvattenmagasin. De grundvattenrör som tidigare installerats nedströms utanför fastigheten visade torra mätningar, vilket tyder på att inget grundvattenmagasin finns där. Dessa grundvattenrör bedöms inte heller lämpliga för provtagning av föroreningar då rören kan innehålla spår av metaller och alifater. Tre grundvattenrör installerades dock i berget i syfte att se om aggressiv kolsyra finns i bergets grundvatten samt ge fingervisning om halter av metaller och sulfat. Det bedöms heller inte som troligt att någon förorening förekommer i berggrundvattnet inom fastigheten då berget där schaktning kommer att utföras ligger högst upp i avrinningsområdet. Markmiljöundersökningen som gjorts redovisar halter av föroreningar som underskrider gränsen för KM och bedömningen är att det är osannolikt att grundvattenrören i jord skulle påvisa någonting annat, främst då föroreningarna först binds till jordmänen innan det når grundvattenmagasinen. Bedömningen är således att inget grundvattenmagasin i jord finns på fastigheten där föroreningar kan förekomma samt att provtagningen i jord inte påvisade några föroreningar över eller nära gränsen för KM.



Efter granskningen har ett PM tagits fram om beräknad massbalans vid schaktning samt ett kompletterande PM till rapporten om sulfidberg. Den totala mängden schakt beräknas till cirka 27 800 m³ (teoretiskt fasta massor) och cirka 3100 m³ av dessa massor bedöms behövas i projektet för återfyllning. Det innebär överskottsmassor på cirka 24 700 m³, varav cirka 24 000 m³ är bergschakt och resterande är borttagen vegetation- och jordschakt. Enligt PM:et bör överskottsmassorna köras till relativt närliggande upplagsplatser eller närliggande projekt där de kan användas, men har i nuläget inte preciserats.

Kompletterande provtagningar beräknas utföras under januari/februari 2021 för att öka säkerheten i bedömningen av hela bergsvolymen och utifrån dessa prov och resultat, baserat på NNP-värden och NPR-kvot, kommer en mer detaljerad kontrollplan att tas fram som ska styra hur bergmaterialet sorteras och hanteras. I PM:et återges även faktiska förslag på hantering av berget i olika nivåer för att minska risken för detaljplanens påverkan vid genomförandet. Bedömningen är att kompletterande provtagningar och den detaljerade kontrollplanen kommer att ge en tillräckligt tydlig bild över bergets sulfidhalt och således hur fraktioner med förhöjda halter av svavel ska hanteras separat. Risken för projektets omgivningspåverkan avseende miljö kvalitetsnormerna för vatten, som finns förknippade med genomförandet, bedöms därmed som låga.

Lokalytan för förskolan är cirka 775 m², vilket motsvarar 7,75 m² per barn (exklusive kök, personalutrymmen, teknik, städ och alla förråd). Det anses vara tillräckligt när man jämför med minsta lokalyta per barn som Socialstyrelsen efterfrågar, 7,5 m².

Alla planerade hus bedöms ha bra förutsättningar gällande dagsljus. Dessutom har de bra förutsättningar för direkt solljus vid sommarsolstånd. Det planerade huset i söder, där vård- och omsorgsboendet kommer att ligga, har de bästa förutsättningarna för direkt solljus året runt. Vid vårdag- och höstdagjämning har huset i norr med förskolan och huset i mitten, bra förutsättningar för direkt solljus på förmiddagen och middagen.

Klimat- och stadsmiljönämnden

Klimat- och stadsmiljönämnden påpekar att inom större delen av planområdet finns inga befintliga dagvattenledningar eller brunnar varpå överskottsvatten transporteras ytligt inom området och hamnar i brunnar och ledningar nedanför området. Nämnden gör även ett generellt medskick att dagvattensystemet i kommunen har stor underhållsskuld, med igensatta brunnar med mera och att detta ska beaktas i detaljplaner vid beräkning av dagvattenflöden för att ta höjd för driftkostnader.

Nämnden ställer sig även frågande till att genomsläpplig beläggning föreslås i dagvattenutredningen, då det vid hög omfattning av sådan beläggning kan innebära en försvårande faktor för driften eftersom det kräver regelbundna skötselåtgärder. Oavsett omfattning av genomsläpplig beläggning kommer en dagvattenrening till under dagens nivåer innebära ökade driftkostnader.



Kommunen har som mål att minska sitt koldioxidutsläpp markant de närmaste åren, där nya exploateringar är en stor bidragande faktor till utsläppen. Nämnden efterlyser i planbeskrivningen materialval med lägre klimatpåverkan såsom trä, samt fler åtgärder till exempel gällande transporter och energi för att minska klimatpåverkan vid byggnation. Ett av kommunens miljömål är kravet att samtliga aktörer använder ett livscykelerspektiv 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 Sjödalsbackens gaturum, avsedd för träd i skelettjord samt regnbäddar, definieras för att säkerställa tillräckligt stort utrymme för dessa lösningar, då de vid kommunalt huvudmannaskap ställer krav på kommunens drift och underhåll. Föresättningsvis menar nämnden att drift och underhåll i stadslika miljöer ställer helt andra krav och innebär en högre kostnadsnivå än i nuläget. Nämndens medskick är att detta hanteras i ett bredare perspektiv än inom ramen för enbart denna detaljplan.

Nämnden anser att det i planbeskrivningen 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.

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.

Nämnden uppmärksammar även att hänsyn ska tas till ett större område än direkt vid gräns mellan kvartersmark och naturmark för att inte riskera betydande konsekvenser, då det vid exploatering förekommer att naturmarken tar skada som även innebär höga driftkostnader. Risken för denna plan är att betydligt fler träd, än de man har haft för avsikt att avverka, försvinner, vilket även ger konsekvenser för proportionen av de ekologiska kompensationsåtgärderna.

Kommentar:

Dagvatten

Kalkyler för avrinning i dagvattenutredningen för detaljplanen är inte byggda på ett felfritt system. Hänsyn har tagits till den input som har kommit från SVOA vad gäller kapaciteten för deras dagvattensystem. Dagvattenutredningen visar att föreslagna dagvattenåtgärder minskar det utgående flödet från planområdet jämfört med dagens situation, vilket ger lägre belastning på dagvattensystemet jämfört med nuläget. Förvaltningen anser att de tillfälliga problem som finns gällande skötseln idag kommer att lösas och att dagvattensystemet underhålls som det ska.

Synpunkterna om genomsläpplig beläggning noteras. Dagvattenutredningen har inte pekat ut någon specifik yta eller område för genomsläpplig beläggning utan utgår från kommunens dagvattenstrategi att genomsläpplig beläggning förordas framför hårdgjorda ytor. Det kan till exempel vara grus istället för asfalt och placeras inom förskolgården, vid skelettjordarna



vid gatan etcetera. Utredningen ger exempel på hur avrinningen kan minska men har inte räknat med detta vid flödesberäkningarna.

Avrinningskoefficienten för exempelvis skolgården, bostadsgårdarna och Sjödalsbacken är enligt schablonvärden och inte räknat på en ny genomsläpplig beläggning. Den genomsläppliga beläggningen är därför inte bestämd. Förvaltningen ser det dock som positivt utifrån dagvattenhanteringsperspektiv ifall vattnet kan infiltrera istället för att avledas ytligt.

Driftkostnader

Samhällbyggnadsförvaltningen delar klimat- och stadsmiljönämnden att kommunens drift- och underhållskostnader blir högre med detaljplanens genomförande i jämförelse med den drift som utförs idag. I detaljplanen har det arbetats för att minimera dessa kostnader.

Dagvattenåtgärder innebär alltid en driftkostnad men de behövs för att inte riskera att äventyra att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte uppnås.

Driftkostnaderna på kvartersmark belastar inte kommunen. De dagvattenåtgärder som föreslås på allmän platsmark är vanliga skelettjordar som ofta förekommer inom kommunen.

I detaljprojektering som går parallellt med planprocessen, framgår hur träd i skelettjordar samt underjordiska magasin/kross (på grund av för få träd) ska utformas för att uppnå volymen som dagvattenutredningen kräver.

Livscykelperspektiv

Byggnaderna kommer att Svanenmärkas. Det innebär att anläggandet av exploateringen utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan. Ett livscykelperspektiv kommer att användas 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.

Överensstämmelsen med kommunens översiktsplan 2030

Den del av området som Klimat- och stadsnämnden hänvisar till är både utpekad som exploateringsområde och bevarandeområde i kommunens översiktsplan. Att exploateringsområde och bevarandeområde överlappar varandra betyder att gränserna inte är exakta i översiktsplanen och att dessa gränser behöver studeras och justeras i detaljplaneringen. Översiktsplanen syftar på att ungefär en tredje del av nuvarande naturmark exploateras medan två tredjedelar bevaras (det motsvarar det gröna området på bilden nedan). Natur kommer även att bevaras där det är möjligt inom exploateringsområdet samt att kompensationsåtgärder ska



vidtas. Det större naturområdet kommer även att planläggas som naturmark vilket innebär ett större skydd än vad det har i dagsläget.



Bilden visar området som i översiktsplanen pekas ut för exploatering skrafferad och området som pekas ut som bevarandeområde i grönt.

Skydd av träd och övrig natur

I detaljplanen inkluderas de område som ska sprängas, vilka är på kvartersmark. Inom kvartersmarken som där de nya bostäderna kommer placeras kommer naturen inte kunna sparas. Däremot kommer mycket natur kunna sparas inom förskolegården. Vid projektering av bebyggelsen ska hänsyn tas till befintliga träd där. Kommunen kommer att ha med detta i exploateringsavtalet med exploatören. Exploatören har upprättat en vegetationsplan för exploateringsområdet där bevarande av befintliga träd redovisas. Det åligger exploatören att avgränsa dessa på lämpligt sätt så att de skyddas under och efter byggtiden. Exploatören har skickat med exempel på hur de tänkt sig skydda träd och vegetation under genomförandet. Vid genomförandet bör de träd som ska bevaras skyddas enligt "Standard för skyddande av träd vid byggnation". För det fall att exploatören fäller något träd eller skadar något träd inom ovan nämnda område så allvarligt att det leder till att trädet dör ska exploatören till kommunen erlägga ett vite om (100 000) kronor per träd. Exploatören har därutöver återplanteringsplikt av ett uppvuxet träd i händelse av att träd dör.

Inga särskilt värdefulla träd finns utpekade i naturområdet i anslutning till kvartersmark. Skyddet av intilliggande naturmark kommer att specificeras mer noggrant i kommande projekteringskede.



Förskolenämnden

Nämnden menar att utredningsunderlaget är omfattande och att det är positivt att förskolor planeras in i detaljplaner för att möta den ökande bostadsproduktionen. Nämnden ser även positivt på att detaljplanen beaktar viktiga aspekter ur barnperspektivet såsom säkerhet, hälsa, ljus, ljud, dagvattenhantering och tillgång till säkra vägar, parker och stimulerande lekyta. Nämnden poängterar vikten av att dagvattenhanteringen sker säkert och utan stående vatten som kan utgöra en risk för barn.

Nämnden har dock synpunkter på utformningen av förskolegården då det är svårt att se att friytekravet uppfylls eftersom det i dokumentationen står att förskolegården är 2 000 kvm. I friytan ska till exempel inte uteförråd och yta som inte är lekyta medtas. Intilliggande bebyggelse är väldigt hög och det medför en risk att leka för nära fasad då föremål kan tappas ner på gården. Det begränsar lekutrymmet och friytan ytterligare. Att friytan föreslås anläggas i flera nivåer, är inte optimalt då en större sammanhängande yta i ett plan alltid är att föredra för att möjliggöra bättre förutsättningar för lek och rörelse. Nivåskillnader blir särskilt begränsande för funktionshindrade. Det kan därför ifrågasättas om konventionen gällande rättigheter för personer med funktionsnedsättning och barnkonventionen fullt ut följs.

Lokalernas totala bruttoyta om cirka 900 kvm bedöms också vara liten men nämnden har förståelse för att det beror även på vilka ytor som planeras i förskolan, till exempel yta för kök, matsal och ateljé.

Hållbarhetsperspektivet bedömer nämnden vara beaktat. Träd, vegetation och sedumtak bidrar till bättre luft och effektivare dagvattenhantering. Ökad tillgänglighet och fler personer i rörelse bidrar socialt till området och tät bebyggelse med mycket befintlig infrastruktur medför bättre ekonomiskt utfall. Dessutom bidrar nya gång- och cykelvägar samt utbyggd kollektivtrafik till att behovet av bil minskar.

Kommentar:

Förskolegården har i planförslaget exakt en yta på cirka 2115 kvm. Komplementbyggnaden kommer att ligga under förskolegårdens andra nivå. Det vill säga bjälklaget för komplementbyggnaden är en del av förskolegården och det går att leka på. Cykelparkeringar ligger utanför förskolegården, vid entrén till förskolan. Därmed uppfylls friytekravet. Skärmtak eller balkongplatta kommer att finnas rakt ovanför in-/utgångarna till förskolan för att skydda entréerna från fallande objekt i området mot fasad. Vid genomförande kommer handledare att väljas som är anpassade för att inte kunna ställa något ovanpå som då riskerar att falla ned. Fastighetsägaren får också med regler som styr så att man inte hänger blomlådor och så vidare på utsidan av räcket. Förskoletomten är kuperad och i detaljplanen har man verkat för att tillgänglighetsanpassa den på bästa möjliga sätt. För att de olika nivåerna ska kunna hänga samman tillgängligt skulle det kräva diverse övergångsytor (ramper med mera), vilket i sin tur skulle innebära att en del



frivistelseyta i så fall skulle försvinna. För att undvika det accepteras en invändig hiss som en tillgänglig koppling mellan de olika nivåerna.

Förskolegården är planerad att höjsättas så att dagvatten inte blir stående på gårdsytan, utan samlas i magasin samt i regnbädden.

Dagvattenutredningen har beräknat erforderlig volym som behövs för att omhänderta de volymer som beräknas uppstå vid ett klimatanpassat 20-årsregn. Risk för stående vatten ska därmed inte uppstå vid normalregn, men kan uppstå vid större regn med längre varaktighet som är större än regnbäddens infiltrationskapacitet. Den stående vattennivån i regnbädden beror på vilken reglerings nivå som bestäms.

Lokalytan för förskolan (exklusive kök, personalutrymmen, teknik, städ och alla förråd) är cirka 775 m², som motsvarar 7,75 m² per barn. Det anses vara tillräckligt när man jämför med minsta lokalyta per barn som Socialstyrelsen efterfrågar, 7,5 m².

Socialnämnden

Nämnden ser positivt på utvecklingen av Huddinge centrum österut. Ur barnperspektiv har bestämmelser om bullerskydd lagts till samt att Sjödalsbacken blir enkelriktad, även viktigt att inom planområdet bevara värdefulla platser där barn kan vistas.

Tillgängligheten till kvarteret och gården är väl utvecklad i detaljplanen med tydliga entréer in till skogsparken, vilket är viktiga aspekter. Det är även viktigt att bebyggelsen och den yttre miljön i området anpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har lämnat synpunkter på genomförandedelen i planbeskrivningen så som avsnittet om avtal, om fastighetsrättsliga frågor, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning, servitut, ekonomiska konsekvenser samt allmänna synpunkter kring åtaganden för exploatören

Kommentar:

Synpunkterna har noterats och planbeskrivningen har uppdaterats.

SRV Återvinning AB

Detaljplanen beskriver att de tre bostadshusen ska ha enskilda soprum vilka möjliggör en fastighetsnära insamling av hushållsavfallet, inkluderande insamling av matavfall. En lösning som möter kommunens avfallsplan. I detta förutsätts att även en kvartersnära sorteringsmöjlighet för grovsopor prioriteras.

Detaljplanens bilaga om trafik- och gatuutformning beskriver nackdelen med en eventuell vändplan. Valet att välja en enkelriktad gata, när ytan inte räcker till, stödjer SRV. Även planerade lastfickor med tidsreglerad uppställning för



hämtning av avfall samt ramper är positivt. Utformningen av förskolan med avskild lektyta för förskolebarnen minimerar risken för dessa vid avfallshämtningen.

*Kommentar:
Synpunkterna noteras.*

Naturskyddsföreningen Huddinge

Föreningen skriver att berget tillhör den Svekokarelska bergskedjezonen som räknas till urberg, är lika skyddsvärd som skogen och bör bevaras i sin ursprungliga form. Bebyggelsen, anser föreningen, kommer att göra ett stort intrång i den befintliga miljön och motsätter sig det föreslagna läget.

Den ekologiska kompensationen som beskrivs i planbeskrivningen anser föreningen inte vara tillräcklig. Föreningen menar också att klimatavtalet i Paris inte uppfylls i detaljplanen.

*Kommentar:
Att berget tillhör den Svekokarelska bergarten utgör i sig inget särskilt skyddsvärde, men kommunen är medveten om att berg och andra geologiska formationer har ett värde i sig, likt övrig natur. Ingreppen anses begränsade sett till det totala berget inom planområdet.*

Kommunen håller med om att kompensationsåtgärderna inom detaljplaneområdet inte väger upp för det naturliga som försvinner. Däremot är ambitionen att få in ny vegetation och kompensationsåtgärder vid de ytor som finns tillgängliga. Frågan om större ekologiska kompensationsåtgärder samtidigt som kommunens tätorter förtätas, behandlas i kommunövergripande styrdokument såsom kommunens översiktsplan. Där har tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden säkerställts. Skyddsvärda skogar och andra grönområden är markerade som bevarandeområden. Exploatering av orörda grönområden undviks genom att ny bebyggelse framför allt sker i centrala områden, på redan exploaterad mark och genom en hög exploateringsgrad.

Med de vidtagna åtgärderna inom detaljplaneområdet och andra åtgärder som anges i översiktsplanen, anses påverkan på klimatet vara liten. Det är framförallt växthusgasen som behöver minska radikalt för att begränsa klimatförändringarna. Det effektivaste sättet att minska utsläppen från transportsektorn är att i första hand minska behovet av att resa och i andra hand välja hållbara transportmedel såsom gång, cykel och kollektivtrafik. Det löses bland annat genom att täthet, hög exploatering och funktionsblandning eftersträvas i goda kollektivtrafiklägen som denna.

Pensionärsföreningar och Seniorföreningarna i Huddinge

Föreningarna avstyrker exploatering av Klockarbacken enligt detaljplaneförslaget. De anser att planerad exploatering kommer att medföra oacceptabla nackdelar för



närboende i form av att intilliggande naturområde försvinner, omfattande skuggning från höga hus, förvärrad brist på parkeringsplatser, ökad trafik i området och risk för värdeminskning av bostäder. Detaljplaneförslaget anses inte vara överens med kommunens vision att bli en av de tre populäraste kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka eftersom det inte anses tillföra invånarnytta. Inga synnerliga skäl tycks ha redovisats i planen till varför kommunen fattar beslut med tillbakaverkande kraft till nackdel för medlemmarna. Frågan ställs om medborgarna uttryckt önskemål om avtalet som kommunen har slutit med staten om att bygga 18 500 bostäder fram till år 2035. Det anses komma att förändra hela Huddinges karaktär.

Ekologisk kompensation

Föreningarna anser att detaljplanens genomförande kommer ändra områdets karaktär, då naturens estetiska balans går förlorade. Vidare anser föreningarna att de åtgärder som föreslås för ekologisk kompensation inte väger upp för de naturvärden som försvinner och att åtgärderna verkar vara ogenomtänkta och orealistiska med tanke på det som föreslagits och de förhållanden som det nya området skapar.

Barnperspektivet

Föreningarna skriver att slutsats av barnkonsekvensanalysen är att förskolornas pedagogiska verksamhet skadas och förskolebarnens lekar och naturupplevelser hindras på ett omfattande sätt vid detaljplanens genomförande. Den planerade exploateringen anses därför stå i strid med Barnkonventionen, då barnens bästa inte har beaktats.

Trafik och gata

Närheten till pendeltågstation anses ge goda möjligheter för pendling till arbetsplatser belägna vid kollektivtrafik men inte till andra adresser. Även frågan hur lasttransporter ska vända på Sjödalsbacken ställs.

Föreningarna frågar även vad som händer med Sjödalsbacken under byggtiden.

Parkering

Med detaljplanens genomförande anses att bristen på parkeringsplatser i området kommer att förvärras. Mobilityåtgärder, kampanjer och reserådgivning anses ge måttliga resultat. Endast kraftiga restriktioner för parkering torde ge signifikanta minskningar av bilnehavet. Minskning av parkeringsmöjligheterna för besökande anses medföra minskning av kundunderlaget i Huddinge centrum med som följd stora negativa konsekvenser för den kommersiella servicen. Det bör noggrant studeras ytterligare hur det på sikt ska kunna finnas ett attraktivt utbud av kommersiell service inom gång- och cykelavstånd.

Boendeformer för äldre

SPF Seniorerna och Pensionärsrådet anser att det finns många äldre som skulle behöva ett så kallad Mellanboende. Kommunen har lika stort ansvar att se till att de äldre har ett bra boende som att det finns barnomsorg.

Kommentar:

Invånarnytta



Detaljplanens genomförande innebär att fler personer, såväl befintliga som nya kommuninvånare, får möjlighet att bo i attraktiva lägenheter centralt och får ta del av det stora utbudet av service, kultur och aktiviteter som centrum har att erbjuda, med närhet till såväl pendeltåg som till grönområden.

Ett LSS-boende planeras i ett av husen, vilket innebär att människor med olika behov får möjlighet att bo centralt.

Då detaljplanen möjliggör för en förskola med cirka 100 barn, kommer detaljplanen att bidra till att uppfylla behovet med förskoleplatser i centrala Huddinge.

Vid nybyggnation är det många barnfamiljer som flyttar in. Det kompletterar den äldre befolkning som i stor del bor i de befintliga husen längs med Sjödalsbacken. Detaljplanen bidrar därmed till att uppnå en social beblandning i området som ökar den sociala sammanhållningen. Ökad tillgänglighet och fler personer i rörelse är också faktorer som bidrar socialt till området.

Fler bostäder i centrum innebär att centrumet blir tryggare för kommuninvånare medan handeln får bättre kundunderlag.

Kommunens vision

I kommunens Mål och Budget 2021 anges kommunens vision med att bli en av de tre populäraste kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka. Ett antal mål anges som bidrar till att uppnå denna vision. Bland målen nämns social hållbarhet, ökat trygghet och ekologisk hållbarhet. Bland annat ska utbyggnad av förskolor ske i samma takt som kommunen växer.

Ett annat mål som kommunen har är att växa på ett hållbart sätt. Antalet kommuninvånare ökar och det behöver byggas flera nya bostäder.

Detaljplanen som möjliggör för bostäder bidrar till att uppfylla detta mål. Det är mer hållbart att förtäta centrala områden där infrastrukturen är utbyggd än att ta i anspråk orörda grönområden där infrastruktur också saknas - särskilt när förtätning sker genom en hög exploateringsgrad.

Planförslaget har utformats så att intrång på naturområdet är minimal och ändå uppnås en hög exploateringsgrad för bostäder.

Kommunens bedömning är således att detaljplanen bidrar till att uppfylla kommunens vision att bli en av de tre populäraste kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka.

Barnperspektivet

Detaljplaneförslaget ger möjlighet till barnfamiljer att bo centralt, nära intilliggande skogspark, förskola, parker och annat utbud som centrum har att erbjuda för barn. I intilliggande skogsparken kommer barnen bland annat kunna få möjlighet till att utveckla sin motorik och balans, klättra, upptäcka årstider i naturen. Barn som bor i övriga området kommer även i fortsättningen att ha möjlighet till att leka i skogsparken på sin fritid, då mesta delen av naturområdet bevaras. Den nya skogsparken kan även locka äldre barn att vistas där på fritiden.



Detaljplaneförslaget möjliggör för en förskola för 100 barn som kommer att ha tillgång till naturområdet i direktanslutning. Stor vikt har lagts till i detaljplanen på utformning av förskolegården så att barnen får en stimulerande miljö för att utvecklas.

Besök av andra närliggande förskolor i naturmarken inom planområdet är inte nödvändigt för att dessa förskoleverksamheter ska fungera. Möjligheten kommer dock att finnas kvar även i framtiden då den mesta delen av naturmarken kommer att bevaras och lämnas orörd.

Kommunens bedömning är således att detaljplanen överensstämmer med intentionerna i Barnkonventionen och barnens bästa är beaktad i detaljplanen.

Ekologisk kompensation

Intilliggande naturområde som idag är kvarterersmark kommer inte att försvinna. Merparten, två tredjedelar, kommer att finnas kvar och göras mer tillgänglig för alla genom att naturmarken blir allmän plats, skyddas som natur i detaljplanen, entréerna bli tydligare, anläggning görs av en trappa från Sjödalsbacken samt att det från Klockarvägen blir en anordnad gångstig.

Kommunen håller med om att kompensationsåtgärderna inom detaljplaneområdet inte kan väga upp för det naturliga som försvinner, planen har dock utformats så att så liten del av naturområdet som möjligt ska exploateras samtidigt som en hög exploatering uppnås. Grönområdet som utöver dess sociala funktion även är viktig ur naturhänseende, utvecklas och tillgängliggörs enligt parkprogrammet. Strävan i detaljplanen har varit att maximera grönskan inom kvarterersmark. Frågan om större ekologiska kompensationsåtgärder samtidigt som kommunens tätorter förtätas, behandlas i kommunövergripande styrdokument såsom kommunens översiktsplan.

De ytor som omfattas av kompensationsåtgärder är inte bara de överbyggda gårdarna utan en stor del, den största delen, är förskolegården, där en hel del av de större träarterna föreslås. De olika bärarterna som föreslås är av olika omfattning, placering och funktion. Det finns självklart andra växter som är bra för insekter, men strävan har varit att välja de växter som återspeglar den befintliga vegetationen. De estetiska värden som naturmarken har idag kommer att finnas kvar trots viss minskning.

Gata, trafik och parkering

Eftersom Sjödalsbacken blir enkelriktad kommer man inte längre vända på Sjödalsbacken. Man kommer köra in norrifrån och ut söderut.

Planområdet är inte bara nära pendeltågstation utan också nära Huddinge centrum. Mataffär, handel, förskolor, skolor, vård, natur, parker med mera finns alla inom promenadavstånd. Det finns bra kollektivförbindelse till övriga delar av kommunen eller Stockholm.

När det byggs nytt gör kommunen insatser för att förändra kommuninvånarnas beteende så att de ska välja att cykla, gå eller åka kollektivt istället för att välja bilen.



Kommunen har beslutat att jobba med Mobility Management-åtgärder (beteendepåverkande åtgärder) för att främja mer hållbara transporter. Minskningen av bilplatser är i proportion till de åtgärder som vidtas i och med byggnationen av bostäderna. Utvärdering av Mobility-åtgärder sker löpande inom kommunen och det kommer att ske även i detta fall.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer att på ett negativt sätt påverka handeln i centrum. Denna byggnation kommer att bidra till en ökning av kundunderlaget där. Det öppnar i sin tur vägen för att fler affärer med sällanköpshandeln kan etablera sig i centrum. Behovet att resa till stora köpcentrum minskar.

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som ska godkännas av ansvariga inom kommunen. Trafikanordningsplanen ska redovisa placering av stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartsvägar från arbetsplatsen, byggtrafikvägar till och från arbetsplatsen samt var och hur avlastning av gods kommer att ske. Planen ska även redovisa åtgärder för framkomlighet och säkerhet för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Övrigt

Medborgarna har valt sina representanter som fattar beslut med invånarnas bästa som utgångspunkt.

Synpunkterna om Mellanboende noteras och förs vidare inom kommunen. Kommunen har skyldighet att erbjuda äldreboende till personer som inte klarar sig hemma.

Vad avser de övriga synpunkterna, se avsnitten "Övergripande", "Bebyggelse och dess påverkan" och "Ekonomiska konsekvenser" under avsnittet "Sammanfattning av synpunkter (ämnesvis)".

Postnord

I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

Södertörns Fjärrvärme AB

SFAB har fjärrvärmeledningar i norra delen av aktuellt planområde. I de fall omläggningar av fjärrvärmeledningar behöver göras, bekostas omläggningarna av den part som orsakar detta. Eventuella omläggningar måste planeras i god tid och utföras på ett sådant sätt att störningar av värmeförsörjningen för bakomliggande bebyggelse minimeras.



Om kommunen avser att överlåta markområden inom vilka SFAB har ledningar, ska kommunen före överlåtelsen medverka till att SFAB erhåller ledningsrätt eller servitut för aktuella ledningar.

Kommentar:

Kommunens avser inte överlåta markområden inom vilka SFAB har ledningar i samband med detaljplanens genomförande.

Stockholm Vatten AB (SVOA)

Befintliga va-ledningar och va-anläggningar

Stockholm Vatten och Avfall har befintliga allmänna vatten- spillvatten- och dagvattenledningar i planområdets norra respektive södra del. I det norra hörnet av den planerade förskolefastigheten finns befintliga va-ledningar delvis inne på kvartersmark. Till följd av den kommande exploateringen enligt föreslagen detaljplan kommer SVOA att flytta dessa ledningar till ny placering i Klockarvägen. Kostnad för ledningsflytten regleras mellan Huddinge kommun och SVOA enligt gällande huvudavtal.

En förutsättning för genomförandet av denna exploatering är att Svoa har kunnat utföra de kapacitetshöjande åtgärder nedströms i befintligt spill- och dagvattensystem som krävs innan de nya husen i Sjödalsbacken ansluts till det allmänna va-nätet.

Nya va-ledningar och va-anläggningar

För att ansluta de nya fastigheterna som detaljplanen föreslår krävs att SVOA anlägger nya va-ledningar i Sjödalsbacken. Planering och projektering pågår för att fastställa de nya ledningarnas placering och dimensioner.

I det fall genomförandet av denna exploatering sker samtidigt som utbyggnaden av angränsade exploateringar till exempel Fabriken och Förrådet, önskar SVOA poängtera att skedesplanering avseende trafiksituationen är viktigt. Det finns en risk att flertalet entreprenader i området samtidigt kan innebära förseningar och ökade kostnader på grund av begränsad framkomlighet. Kommunen har ett samordningsansvar för att minska dessa risker.

SVOA anser att det är otydligt i dagvattenutredningen hur flöden är fördelade mellan allmän platsmark och kvartersmark. SVOA önskar se de beräknade flödena per varje tänkt anslutning till det allmänna dagvattennätet. SVOA vill också att dagvattenutredningen jämför flödena med föreslagna dagvattenåtgärder på kvartersmark.

Det pågår en åtgärdsutredning för dagvattennätet i hela Storängens industriområde till följd av den generella dagvattenproblematik som finns i området och SVOA kommer att behöva vidta ett flertal större åtgärder till följd av exploateringarna i området. Det är således av ytterst vikt att flödet efter exploateringen i denna detaljplan inte innebär en försämring av dagens situation varken inom planområdet eller nedströms i systemet. Dagvattenflödena i Storängen generellt måste minskas i så stor utsträckning som möjligt.



Övrigt

Åtgärder avseende parkeringsgaraget ska vidtas enligt Svoas ”riktlinjer för garage”. Se mer info på www.svoa.se

Placering av träd ska följa SVOAs riktlinjer om trädplantering i närhet till va-ledningar. Enligt SVOAs projekteringsanvisningar ska skyddsavstånd på minst 2,5 meter mellan ledning ytterkant och trädens mitt tillämpas. För större/rotinträngande träd kan minsta avstånd ökas till 5 meter.

SVOA har också lämnat synpunkter på förtydliganden i planbeskrivningen.

Kommentar:

Nya va-ledningar och va-anläggningar

Kommunen upprättar planering och tidplan för genomförandet av exploateringen för Sjödalsbacken och för angränsande projekt för att samordna projekten vad det gäller framkomlighet med mera.

Flöden vid anslutningspunkter till SVOA:s dagvattensystem har skickats separat till SVOA enligt begäran i detta yttrande.

Flöden delade på kvartersmark och allmän platsmark framgår i avsnitt 6.5 tabell 18 i dagvattenutredningen. Område A och B är kvartersmark och område N1 – N4 och Sjödalsbacken är allmän platsmark.

Dagvattenutredningen jämför också flöden på kvartersmark före och efter exploateringen.

Placering av träd

Hänsyn har tagits vid förprojektering till SVOAs riktlinjer om trädplantering i närhet till va-ledningar

Justeringar har gjorts i planbeskrivningen enligt SVOAs synpunkter.

Södertörns brandförsvarsförbund

Om utrymning från bostäderna är tänkt att ske med hjälp av brandförsvaret ska det planeras för uppställningsplats. Detta bör ske i samråd med brandförsvaret.

Utrymning med hjälp av räddningstjänst är möjligt upp till 23 meter ovanför mark. Uppställningsplats för befintliga fastigheter (som utryms med hjälp av räddningstjänst) som ligger i anslutning till planområdet får inte påverkas av arbetet.

Befintliga brandposter bör i området identifieras och anges med kapacitet (liter/minut) i detaljplanen. Brandposterna ska ge minst 1200 liter/minut. Om det inte finns brandposter i närheten ska planen ange vem som ansvarar för att detta tillskapas. För mer information och utformning hänvisas till PM 608.

Om räddningstjänstens fordon och höjdfordon planeras ha uppställningsplats eller räddningsväg ovanpå garaget behöver bjälklaget dimensioneras för denna last.

Kommentar:

Utrymnings sker genom Tr2 trapphus då höjdfordon är ej aktuella på grund av byggnadernas höjd (14–16 våningar).

Frågan om brandposters kapacitet är inte en detaljplanefråga.



Trafikförvaltningen

I RUFS 2050 faller planområdet inom ett strategiskt stadsutvecklingsläge och planens intentioner ligger väl i linje med det förhållningssätt som gäller här.

Trafikförvaltningen ser fortsatt positivt på planen och har inga nya synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

Trafikverket

I planhandlingar anges att prognosticerade flöden inte kommer påverka framkomlighet på närliggande huvudvägnät. Det vore positivt med en närmare redogörelse för detta avseende statliga vägar i närområdet.

I planeringen bör det på övergripande nivå även beaktas att projekt Tvärförbindelse Södertörn är i planeringsskede och att slutliga beslut som möjliggör genomförande av planerad trafikled inte är tagna. Det bör vara relevant att detta hanteras i trafikanalyser för planerade exploateringar.

Kommentar:

Trafikanalysen visar att trafikökningen på Sjödalsbacken är liten i förhållande till huvudvägnätets flöden, vilket gör att effekterna av öppen/stängd koppling inte medför problem för till exempel Storängsleden med avseende på trafikdensitet och köbildningar. Hänsyn har tagits till även eventuell köbildning vid trafikplats Storängen, dock fokuseras denna analys på genomfartstrafik förbi Sjödalsbacken. Flödeseffekterna på huvudvägnätet är försumbara med avseende på planerad utveckling av Sjödalsbacken samt sammankopplingen med Klockarvägen. Däremot kan det lokalt bli större trafikökningar i anslutning till Sjödalsbacken. För att säkerställa att dessa gator kan hantera den möjliga tillkommande trafikmängden kommer gatan utformas för att minska attraktiviteten som genomfartsväg bland annat genom hastighetsreducerande åtgärder.

Trafikanalys har genomförts som tar hänsyn till den nyexploatering som sker i hela Storängens industriområde. I denna finns prognoser som beräknar alternativ med och utan Tvärförbindelse Södertörn.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har kontinuerlig kontakt med kommunen. Vattenfall Eldistribution kommer byta befintlig till en större nätstation. Det finns även planer att bygga om elnätet så det anpassas till den nya bebyggelsen.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

Någon anläggning, till exempel byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.



Kommentar:

Kommunen kommer att reglera i avtal att exploatören står för alla kostnader förknippade med detaljplanens genomförande, det avser också ledningsflyttar.

Huddinge hembygdsförening

Huddinge hembygdsförening avstyrker förslaget. Översiktsplanen som ligger till grund för planarbetet anses vara utdaterad. Det tycks räcka med omvandling av Sjödalens industriområde till bostäder och med de nya höghus som har tillkommit i ytterkanten av planområdet. Närhet till orörda grönområden tycks vara ett krav på bra boendemiljö och hälsa. Med hänsyn till befintliga boende i området anses det inte lämpligt att planera för bostadsbyggelse i området utan bevara som grönområde som rustas upp.

Kommentar:

Se svaren nedan under avsnittet "Sammanfattning av synpunkter (ämnesvis).

Följande remissinstanser har inte svarat:

Försvarsmakten, Polisen, Stockholms läns museum, SYVAB, Teliasonera, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Terco I&S AB, AB Stokab, Fortum, Råd för funktionshinderfrågor, Hyresgästföreningen, Huddinge

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Luftfartsverket, Länsstyrelsen.

Sammanfattning av synpunkter (ämnesvis)

Övergripande

Ett antal föreningar och kringboende är kritiska till kommunens planer med ändring av områdets karaktär till en mer stadsliknande. Många boende i området tycker att skogen ska bevaras intakt och orörd i dess nuvarande form. De tycker att de tre punkthusen med tillhörande garage kommer att göra ett stort intrång i den befintliga miljön varför de motsätter sig det föreslagna läget. Kommunens inriktning med förtätningen ger många privatpersoner ett intryck att Huddinge håller på att växa till en storstad med trafikbuller och avgaser. Det överensstämmer inte med deras bild på det Huddinge som de har valt att bo i och som idag uppfattas som charmig och unikt.

Några sakägare tycker att det saknas en bra motivering till varför kommunen vill bygga just här. I någon synpunkt tycks inte planområdet ligga i anslutning till spårvägen för att kunna omfattas av åtagandet om Sverigeförhandlingen. Omvandlingen av Storängens industriområde till bostäder anses som tillräckligt av sakägarna. I någon synpunkt tycks att Huddinge centrum inte tål fler människor. De enskildas intressen, anser några sakägare, inte tagits hänsyn till då många närboende blir påverkade i sin nuvarande boendemiljö.



Detaljplaneförslaget anses innebära långtgående stora risker för nuvarande boendes välbefinnande och hälsa.

BRF Laxen 1 har lämnat synpunkter på att i detaljplanen inte tagits hänsyn till deras fastighet då den inte är omnämnd i planhandlingar och föreningen har inte haft möjlighet att yttra sig i öppet hus med berörda sakägare, trots att de är sakägare.

Kommentar:

Planområdet ligger inom 600 meter till spårbunden kollektivtrafik och anges därför i översiktsplanen som del av centrala Huddinge med god kollektivtrafikförbindelse. Det stora utbudet som Huddinge centrum har med service, kultur, aktiviteter, parker med mera, finns inom gångavstånd. Kommunens översiktsplan anger därför området som ett exploateringsområde för bostäder som har högsta prioritet, samt att exploateringsgraden ska vara hög. Även regionalplan för Stockholmregionen pekar ut området som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Bostäderna behövs eftersom kommunen har som mål att växa samtidigt som efterfrågan på bostäder är stor. Genom Sverigeförhandlingen har kommunen förbundit sig till att bygga 18 500 bostäder fram till 2035. Det är mer hållbart att förtäta centrala områden där infrastrukturen är utbyggd än att ta i anspråk orörda grönområden där infrastruktur också saknas.

Kommunen verkar hela tiden på olika sätt för kommuninvånarnas bästa och för en god levnadsmiljö inom kommunen. Detaljplanens genomförande anses inte innebära en sådan stor påverkan som skulle innebära stora risker för kringboendes välmående och hälsa. Översiktsplanen anger att i vissa fall kan tillkommande bebyggelse upplevas negativt, till exempel genom att grönytor tas i anspråk och ljusförhållandena förändras, men ändå genomförs om andra värden väger tyngre. Behovet av bostäder och förskola i detta fall väger tyngre. Vad gäller de befintliga invånarnas nytta som förslaget innebär, se svaret till Pensionärsföreningarna ovan.

Frågan om ökning av antalet tågresenärer samtidigt som antalet invånare ökas i Stockholmsregionen, görs i den regionala planeringen. Åtgärderna kan handla till exempel om ökning av antalet tåg vid rusningstrafik, med mera. Se även svaret under rubriken "Bebyggelse och dess påverkan".

BRF Laxen 1 står som sakägare i fastighetsförteckningen (finns hos kommunen) och har enligt kommunens uppgifter fått inbjudan till öppet hus. Inbjudan har även anslagits i kommunens anslagstavla då även allmänheten var inbjuden.

Angränsande fastigheter omnämns inte i planbeskrivningen, endast berörda fastigheter, det vill säga de fastigheter eller delar av vilka ingår i planområdet omnämns. Det betyder inte att kommunen inte tar hänsyn till angränsande fastigheter i planeringen.



Trafik

Flertalet sakägare och boende i området och ett antal föreningar är emot kommunens förslag med att öppna upp Sjödalsbacken mot Klockarvägen. De påpekar att det är många år kvar till att tvärförbindelse Södertörn är färdigbyggt och att kommunen inte ska förlita sig på att Storängsleden ska klara den ökade biltrafiken som planförslaget kommer att generera.

Sjödalsbacken befaras bli en mycket trafikerad och störande genomfartsled som i sin tur innebär en försämring av boendemiljön i området med bland annat ökade bullernivåer, vibrationer, avgaser och ökad mängd avfallspartiklar. Trafiken tycks bli större än vad som anges i trafikutredningen då man tror att bilinnehavet och trafiken till förskolan kommer att bli större än vad kommunen har räknat med. Mobilitets- och andra åtgärder som kommunen planerar att vidta för att minska bilanvändning i området samt för att gatan inte används för som första val för genomfart eller tung trafik, tycks inte att det kommer att fungera. Att göra gatan svårframkomlig anses inte vara bra för utryckningsfordon.

Den ökade mängden bilar befaras medföra stora svårigheter att korsa vägbanan och att röra sig i omgivningarna, särskild när man är rörelsehindrad. Infarten till garaget som leder rätt ut i trottoar och gata ses som trafikrisk. Frågan har ställts om en miljökonsekvensbeskrivning gjorts i trafikfrågan.

Vidare anses inte finnas tillräckligt med utrymme i gatan för att få plats med alla tilltänkta funktioner.

Det har även kommit förslag på alternativa trafiklösningar, på hur störningar kan minskas till exempel genom att tvinga de nya boende att använda el-pool eller elbilar, hur minska trafiken till exempel genom att trafiken till förskolan sker i Klockarbacken. Även förslag på hur genom trafikföreskrifter förhindra att gatan används som genomfart av tung eller annan trafik samt förslag berörande trafiken under byggtid har kommit.

BRF Laxen 1 skriver att en tämligen smal passage kommer att uppstå mellan den befintliga byggnationen på Sjödalsbacken 2 och transformatorstationen inom planområdet, som kan försvåra om inte omöjliggöra framkomlighet för räddnings- och utryckningsfordon.

Synpunkter har kommit om att framkomligheten på närliggande gator behöver säkerställas under byggtiden samt att det behövs en bättre samordning då nya ledningar och rörstråk ska grävas ner i gatan.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar endast vägområdets omfattning så att kommunens planer med Sjödalsbacken kan förverkligas i samband med detaljplaneplanens genomförande. Denna detaljplan möjliggör för men ställer inte krav på att Sjödalsbacken ska öppnas upp mot Klockarbacken, då detta endast kan regleras med lokala trafikföreskrifter. Detaljplanen reglerar inte heller utformningen av Sjödalsbacken, varken vad som ska hända med byggtrafik och så vidare. Parallellt med arbetet med detaljplanen har kommunen även jobbat med att lägga grunden till



Sjödalsbacken utformning. Gatan har förprojekterats och det har säkerställts att alla tilltänkta funktioner får plats, att lösningen blir trafiksäker samt bland annat att gatan blir framkomlig för utryckningsfordon.

Sjödalsbacken är en mycket centralt belägen gata som tillhör det primära utbyggnadsområdet i centrala Huddinge. Kommunen har för avsikt att förbättra kopplingarna och minska antalet återvändsgator inom området i samband med exploateringen, därför planerar kommunen att öppna upp Sjödalsbacken mot Klockarvägen. På det sättet ökar även framkomligheten till och från området och det möjliggör goda förutsättningar för avfallshantering samt lastning och lossning inom området. Kommunen anser att fördelarna för området i stort med att öppna Sjödalsbacken överväger den ökade trafikmängden.

En trafikutredning har tagits fram som visar vad som händer med trafiken i samband med detaljplanens genomförande. Trafikökningen på Sjödalsbacken är en liten ökning i förhållande till huvudvägnätets flöden, vilket gör att effekterna av sammankoppling med Klockarvägen inte medför problem för till exempel Storängsleden med avseende på trafikmängd och köbildningar. Däremot kan det lokalt bli större trafikökningar i anslutning till Sjödalsbacken. För att säkerställa att dessa gator kan hantera den möjliga tillkommande trafikmängden utformas gatan för att minska attraktiviteten som genomfartsväg genom hastighetsreducerande åtgärder. Infrastrukturen runt Sjödalsbacken anpassas efter tillkommande bebyggelse. Bland annat avsätts större ytor för gång- och cykel samt att angöring underlättas längs med gatan.

När det byggs nytt gör kommunen insatser för att förändra kommuninvånarnas beteende så att de ska välja att cykla, gå eller åka kollektivt istället för att välja bilen. I projektet Sjödalsbacken kommer även exploitören att jobba med så kallade Mobility Management-åtgärder (beteendepåverkande åtgärder) riktade till de som flyttar in i bostadshusen för att främja mer hållbara transporter.

Kommunen planerar för ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder längs Sjödalsbacken framförallt för gång- och cykeltrafikanter (exempelvis upphöjda övergångsställen) och förbättrad standard på gångbanor. Sjödalsbacken får i enlighet med kommunens cykelplan en cykelbana vilket ökar trafiksäkerheten för cyklister.

Gatans ytor disponeras på ett sätt som möjliggör att det finns en gång- och cykelbana, en remsa för angöring och en körbana med trafik i en riktning. Utgångspunkten är att bilar som ska köra in och ut från garagen kommer köra långsamt eftersom de inte kommer direkt ut på körbanan, utan måste korsa gång- och cykelbana. Även enkelriktningen underlättar för de bilar som ska köra in och ut då de inte behöver ta hänsyn till fordonstrafik från två olika riktningar.

Allt detta leder till en tryggare, säkrare och mer tillgänglig trafikmiljö. Avsikten är inte att Sjödalsbacken ska användas som genomfartsgata och



användas för tunga transporter till och från centrum, vilket kan regleras genom gatans utformning och med lokala trafikföreskrifter.

Kommunens bedömning är att boendemiljön och luftkvaliteten i området kommer att fortsätta att vara bra. Om det visar sig att situationen, till exempel avseende buller, utanför detaljplaneområdet inte blir acceptabel, kommer kommunen att vidta åtgärder.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan och således föranleder det inte behovet av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Transformatorstationen ligger på en annan fastighet och det är svårt att se hur det påverkar framkomligheten för räddningstjänsten för fastigheten Laxen 1. Bostadsföreningen Laxen 1 behöver se till att det inte finns hinder inom sin egen fastighet som skulle försvåra för räddningstjänsten att komma runt huset.

Kommunen upprättar en plan för hur genomförandet ska ske i tid och när de olika parterna såsom ledningshavare, kommunen och exploitören kan utföra sina arbeten samordnat.

Parkering

Det har kommit synpunkter på att antalet parkeringsplatser är redan nu för lite i området och behovet kommer att öka ännu mer med de nya bostäderna. Även synpunkter om att prissättning av de parkeringsplatserna som ska ersätta befintliga för Huges hyresgästerna måste bli lägre än i bostadsrätterna, har kommit.

Kommentar:

Prissättningen av parkeringsplatser kan inte regleras med detaljplan.

Angående parkeringsfrågan, se svaret till Pensionärsföreningarna.

Mark, vegetation, kulturmiljö

Vidare påpekas av sakägare och närboende att den befintliga naturmarken inom planområdet uppskattas av boende runtomkring. Den används för närrökreation, utgör en fin utsikt och är även en viktig plats för barnens utveckling. Planförslaget med de höga husen anses inte beakta intentionerna i kommunens kulturmiljöprogram med bevarandet av naturområdet samt utformning och placering vid ny exploatering i området. Bland annat anses tillgängligheten till naturmarken att kraftigt försämrats, tallar försvinner och vegetationen skyntas bakom höga hus. En miljökonsekvensbeskrivning anses också som nödvändig. Kritik riktas mot kommunen för att inte ta ansvar för befintliga naturområden, särskilt små skogspartier, samt djurriket. Planförslaget anses inte heller vara överens med kommunens parkprogram.

Det har även kommit synpunkter om att väl etablerade och stora gamla träd, som bärande del av områdets karaktär, bör skyddas i största mån. Förslag till utformning av grönområdet föreslås att det ska bifogas kommande exploateringsavtal för att det ska bli giltigt och genomfört.



Vidare har synpunkter kommit om att i utformningen av skogsparken inte har hänsyn tagits till de boende runtomkring samt förslag har kommit på hur förskolan ska disponera skogsparken.

Kommentar:

För att ett område anges som särskilt värdefullt i kommunens kulturmiljöprogram, betyder inte det per automatik att det inte går att utveckla. Kulturmiljöprogrammet togs fram år 2019, efter att detaljplanen varit på samråd. Kulturmiljöprogrammet eller parkprogrammet visar inte vilka områden som ska exploateras eller inte, utan detta gör kommunens översiktsplan. Även översiktsplanen anger naturområdet inom detaljplaneområdet som särskilt värdefullt samt anger i grova drag gränserna mellan området som ska bevaras och det som ska exploateras. Dessa gränser har dragits mer detaljerade i detaljplanen. En tredjedel av naturområdet exploateras medan merparten bevaras i enlighet med syftet i översiktsplanen. Planförslaget har utformats så att så liten del av naturmarken som möjligt, längs med Sjödalsbacken, ska bebyggas. Den delen som bevaras anses kunna uppfylla funktionen av närnatur. Här ingår även merparten stora träd, bland annat tallar. Detaljplanen är utformad så att gröna naturstråk finns mellan husen. De boende längs med Sjödalsbacken kommer även i fortsättning att ha en utsikt mot natur. Även de nya boenden som kommer att flytta in i de nya husen kommer att ha en fin utsikt mot skogsparken och över stora delar av centrala Huddinge.

Översiktsplanen säger också att förtätning av befintliga områden kan medföra att grönytor tas i anspråk. Detta ska i så fall kompenseras genom att kvaliteten på kvarvarande grönområdena höjs. Denna detaljplan reglerar inte hur naturmarken inom planområdet ska utformas. Men i enlighet med översiktsplanen, programmet för Huddinge centrum samt parkprogrammet har kommunen utfört ett parallellt arbete med detaljplanen med att ta fram ett gestaltungsförslag för naturparken. Skogskaraktären kommer att ändras trots att dess vilda karaktär bevaras och att området ska tillgängliggöras som en tätortsnära skogspark. Entréerna kommer bli tydligare och den kommer tillgängliggöras för att fler ska kunna använda sig av skogsparken. En trappa från Sjödalsbacken kommer att leda till naturparken. I dagsläget går det inte alls att ta sig upp från det hållet eftersom det är för brant med berget. Från Klockarvägen blir det en anordnad gångstig. Idag finns det bara upptrampade stigar därifrån. Med detaljplanens genomförande blir således även naturområdet mer tillgängligt.

Belysning kommer att bidra till att platsen används mer under mörka perioder. Besökare kommer utgöras av de närboende barn och vuxna från de nya husen, förskolegrupper från den nya förskolan samt besökare från den befintliga bebyggelsen som uppskattar områdets nya, mer parkliknande karaktär. Barnen kommer att kunna fortsätta leka här även i framtiden.

Naturområdet som idag är kvartersmark, säkerställs som natur i detaljplaneförslaget och blir allmän platsmark. På detta sätt säkerställs att



allmänheten får tillgång till den och naturområdet får ett skydd som det inte har idag.

Ekologiska kompensationsåtgärder kommer att utföras inom kvartersmarken vilket är ett annat sätt för att minska påverkan på naturområdet. Ett 60-tal träd, bland annat nya tallar, nyplanteras på såväl den nya förskolgården som bostadsgårdarna. Totalt är det planerat cirka 525 m² planteringsyta vid förskolan och ytterligare cirka 500 m² på övriga tomten samt totalt cirka 400 m² på takterrasserna inklusive sedumtak på takbyggnaderna. Vegetationsplaner har tagits fram. De ekologiska kompensationerna bifogas exploateringsavtalet.

Riktlinjer i översiktsplanen att från bostaden bör det vara max 300 meter till ett grönområde eller park och max 800 meter till ett större grönområde, uppfylls i Sjödalsbacken. Området anses även i fortsättning ha bra tillgång till så väl skog som närnatur.

Detaljplaneförslaget bedöms således inte innebära en sådan betydande påverkan på kulturmiljön på plats att en miljökonsekvensbeskrivning behövs tas fram.

I planbeskrivningen har förtydliganden gjorts kring områdets betydelse för kulturmiljön.

Kommunen arbetar strategiskt med att identifiera, värna och vårda miljöer som är skyddsvärda med avseende till biologisk mångfald och friluftsliv. De viktigaste delarna har säkerställts som naturreservat. Det upptar en tredjedel av kommunens yta. Vilket medför att en stor del av de skyddsvärda skogarna har ett långsiktigt skydd. Utöver detta finns det skyddsvärda skogar, odlingslandskap och sjöar som är markerade som bevarandeområden i kommunens strategiska styrdokument. Inriktningen är att dessa ska förbli naturområden. I förhållande till det, utgör bebyggd yta en ytterst liten del av kommunens yta.

Som följd av kommunens satsning har Huddinge kommun utsetts i flera år i rad till Sveriges bästa naturvårdskommun. Detta arbete sker parallellt med utveckling av nya bostads- och verksamhetsområden samt utbyggnaden av infrastruktur.

Störningar och risker

Bostadsrättsföreningen Laxen 1 anser att transformatorstationen som ska byggas invid deras tomtgräns, istället ska placeras på en helt annan plats. Stationen anses innebära en hälsorisk då den alstrar magnetfält. Det skulle förhindra föreningen att kunna använda uteplatsen och känna sig trygga med det.

Föreningen har även lämnat som synpunkt att husen på Sjödalsbacken är i direkt flyglinje för SOS-helikoptern till och från KS Huddinge.

Kommentar:

Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten har tillsammans publicerat "Magnetfält och



hälsorisker” under år 2009. I den framgår att transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Ny transformatorstation kommer inte att placeras närmare fastighetsgränsen till Laxen 1 än befintlig transformatorstation. Uteplatserna på Laxen 1 bedöms inte påverkas.

Luftfartsverkets har fått förslaget och har ingen erinran.

Bebyggelse och dess påverkan

De flesta sakägare tycker att planerade punkthus är alldeles för höga i förhållande till övriga i omgivningen, att de byggs för nära befintliga hus, att de utformas i modern stil som inte passar i den befintliga miljön och kommer därför att innebära en negativ påverkan på centrumets karaktär. För kringliggande fastigheter anses de nya husen innebära olägenheter i form av skuggning och insyn. Även Sjödalsparken anses påverkas negativt vad gäller solljusförhållandena. I en synpunkt anses inte färgvalet vara bra då det är olika för varje hus och avvikande mot intilliggande hus.

Det har även kommit synpunkter om att det inte framgår av planhandlingarna hur befintligt skyddsrum säkerställs fastighetsjuridiskt i detaljplanen. Att entrén ligger på förskoletomten liksom elförsörjningen anses inte som en acceptabel lösning om bergrummet ska användas. Vidare undrar man hur bergrummet tryggas vid markarbeten samt vad ska det ska ersättas med för de som bor i närheten om det ska tas bort.

Kommentar:

Översiktsplanen och programmet för Huddinge centrum anger för planområdet inriktning för en tät och livlig stadsmiljö. Inför detaljplaneskedet har olika utformningar, byggnadshöjder och byggnadstyper testats och det alternativ som valdes med tre byggnader med en höjd på 14–16 våningar ansågs bäst. Genom att bygga på höjden sparas mer av naturmarken samtidigt som en hög exploatering uppnås. Det innebär en effektivt markutnyttjande. Punkthusen placeras i ett område som karakteriseras av bland annat höga punkthus.

Översiktsplanen anger att husen inom planområdet kan både anpassas utseendemässigt till bebyggelsen runt om eller bryta av helt mot den, för att istället bidra med något nytt till området.

Färgerna är valda så att nybyggnation utseendemässigt ska fungera tillsammans med de befintliga tegelhusen på andra sidan gatan. Placeringen är vald för att skapa ett naturligt grönt samband mellan Sjödalsparken och skogsparken Klockarbacken. Andra placeringar riskerar att skapa visuella väggar och/eller ett brutet samband mellan Sjödalsparken och Klockarbacken.

Kommunen bedömer att ny bebyggelse byggs på ett rimligt avstånd från befintlig bebyggelse. Om husen skulle flyttas längre in i naturområdet, då skulle mer av den värdefulla naturmarken behöva tas i anspråk.



I samband med planarbetet har en solstudie tagits fram som finns tillgänglig på kommunens webbsida. Befintlig bebyggelse längs med Sjödalsbacken kommer att växelvis skuggas av ny bebyggelse på förmiddagen och middagen vid vårdag- och höstdagjämning. Vid sommarsolstånd kommer denna bebyggelse att endast delvis påverkas under delar av förmiddagen. Dessa hus skuggas delvis redan idag vid samma tider av skogen inom planområdet. Eftersom den nya bebyggelsen kommer vara högre än de befintliga träden, blir skuggan längre.

Klockarvägen 10 som ligger på andra sidan skogsparken bedöms inte påverkas i någon hög utsträckning. Befintlig skog (som i stora delar ska vara kvar) har större påverkan vad gäller direkt solljus där. Befintliga hus på Klockarvägen 9 kommer att påverkas ytterst lite om inte alls medan huset på Klockarvägen 11 kommer att skuggas ett par timmar på eftermiddagar.

Mitt på dagen skuggar de planerade husen delar av husen på andra sidan Sjödalsbacken och husen längs med Klockarvägen i norr. På eftermiddagen och kvällen skuggas husen på andra sidan skogsområdet i öster. Delar av Sjödalsparken kommer att skuggas under vinterhalvårets morgontimmar. Påverkan är dock liten jämförd med skuggpåverkan som befintliga hus innebär där. Under resterande tider på dygnet och delar av året påverkas inte Sjödalsparken av skuggning från bebyggelsen. Skuggpåverkan där är således temporär och begränsad.

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte innebär en betydande olägenhet enligt PBL med avseende på skuggpåverkan. I översiktsplanen medges att i vissa fall kan tillkommande bebyggelse upplevas negativt, till exempel genom att ljusförhållandena förändras, men ändå genomföras om andra värden väger tyngre. Intresset med bostäder och förskola i detta fall väger tyngre.

Bergrummet var en ledningsplats avsett för civilförsvaret och inte för de som bor i närheten. Behovet av skydd för de boende tillgodoses i skyddsrummen i omkringliggande byggnader. Bergrummet inom detaljplaneområdet har avvecklats men bevaras ifall behovet uppstår igen i framtiden. Det är igenfyllt sedan länge och elförsörjningen har tagits bort. I plankartan finns en planbestämmelse om utökat bygglov vid markförändringar ovanpå bergrummet. Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen utifrån synpunkterna om bergrummet. Bergrummet kommer att ges ett servitut.

Förskolegårdens storlek och utformning

Ett antal sakägare ifrågasätter lämpligheten med placeringen av förskolegården i hörnan vid T-väggkorsningen. Några tycker att förskolegården bör placeras emellan kommande huskroppar så att de dämpar ljuden av skrikande barn. Även förslag på att bygga placera förskolan i andra områden har kommit.

Kommentar:

Förskolans placering har valts för att den ska vara lämplig ur transportsynpunkt och för att en bra förskolegård ska kunna utformas. Den innebär också att en relativt stor friyta per barn (20 m² per barn) uppnås.



Förskolegården angränsar direkt till skogsparken vilken också kan användas av förskolan vid behov. Det finns inte utrymme nog att placera hela förskolegården mellan två av de planerade husen eftersom den måste uppnå minst 20 kvadratmeter friyta per barn. Mellan husen är det också mycket kuperat och därför inte heller lämpligt att placera en förskolegård. Det skulle också innebära att skogsparken splittras upp i två delar.

Behovet av förskoleplatser inom området är så stort att det kommer behövas skolor och förskolor i de flesta nybyggnadsprojekt.

Service och verksamheter

Synpunkter har kommit på att offentlig service (daglig varuhandel, vårdcentral samt kollektivtrafik) är redan idag överbelastade på grund av den överexploateringen som redan har tillkommit, samt att en hel del lokaler står tomma sedan länge.

Kommentar:

När kommunen planerar för nya bostadsområden ser kommunen också över behovet av kollektivtrafik, infrastruktur, vårdcentraler och så vidare för att kunna leva upp till kommuninvånarnas efterfrågan och förväntningar på kommunal service.

Utbudet av handel och restauranger i Huddinge centrum är idag betydligt större än vad som är förväntat med hänsyn till antalet boende och arbetande i närområdet. I och med all ny bebyggelse kring centrum, denna detaljplan inkluderad, kommer ett bättre underlag skapas för nya handelsverksamheter och vårdinrättningar i Huddinge Centrum.

Grundtanken med förtätningen är att så många som möjligt ska kunna utträta sina ärenden i sitt närområde.

Genomförande

Ekonomiska konsekvenser

Några sakägare är oroliga för att värden på deras bostadsrätter kan minska som följd av ny exploatering.

Kommentar:

Synpunkten är inte en fråga för detaljplanen. Hur bostadspriserna utvecklas beror på många olika faktorer och är svåra att förutse. Generellt leder inte ny exploatering till att värdet på befintliga bostäder sjunker.

Sprängning av berg

BRF Laxen 1 upplyser om att de har en bergvärmeanläggning i berget som det ska byggas på och undrar vilken hänsyn tas till detta samt till husen i samband med sprängning av berget. Föreningen efterfrågar att i god tid och med deras kännedom tillhandahålls protokoll på godkända mätvärden som garanterar att fastighetens värmepump inte kommer att ta skada.



Kommentar:

I den geotekniska och hydrogeologiska undersökningen av Sjödalsbacken har hänsyn tagits till bergvärmeanläggningen i berget. Innan sprängningsarbetena påbörjas kommer befintliga hus och anläggningar att undersökas av exploatören för att säkerställa att dessa inte påverkas av arbetena.

Fastighetsrättsliga frågor

BRF Laxen 1 anser att det råder frågetecken kring var tomtgränsen går mellan Laxen 1 och Klockarbacken då markeringar på tomten saknas och undrar om kommunen har kontroll på var den exakt går. Innan bygget börjar önskar dem att tomtgränsen är ordentligt utmarkerad.

Kommentar:

Gränserna runt Laxen 1 är bildade genom myndighetsbeslut och är markerade med bland annat rör i mark (rm) från början. Gränserna för Laxen 1 i kommunens kartdatabas är av högsta kvalitet. Kommunen har därför bra kontroll på var tomtgränsen exakt går. Det sker ingen markering av några gränser i samband med exploatering om inte någon fastighetsägare ansöker om och bekostar det. Entreprenören för gatan och entreprenören för upprustningen av naturmarken har koll på fastighetsgränserna.

Upplåtelseformer

Några boende är negativt inställda till att exploatören avser att sälja de nya bostäderna som bostadsrätter eftersom det innebär att bara de som har råd kan flytta hit. Det leder till segregation och till köp med spekulationssyfte.

Kommentar:

Blandade upplåtelseformer är ett viktigt instrument för att bygga mer integrerade städer. Kommunen har dock ingen möjlighet att i detaljplan reglera vilken upplåtelseform ett visst bostadshus- eller område kommer att ha. I Sjödalsbacken är inte kommunen markägare vilket gör att kommunen har mycket litet handlingsutrymme att styra frågan så som kan göras vid en markanvisning.

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunfullmäktige samt senare eventuell besvärshänvisning skickas till dem som under samråd eller granskning ej fått sina synpunkter tillgodosedda. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.

Alvin Mielli

Planarkitekt