



Handläggare  
Anna Hjalmarsson  
Anna.Hjalmarsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Detaljplan för Aspen 3 med flera inom kommundelen Sjödalen – beslut om antagande**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Detaljplan för fastigheterna Aspen 3 med flera antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 5 maj 2025 med tillhörande antagandehandlingar bilaga 1,2,3,4,5 och 6.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en grundskola för 650 elever, en friliggande förskola med tio avdelningar, idrottshall, 7-spelsplan samt ett parkstråk. Planen syftar även till att möjliggöra en vändplan på Bågvägen som trafiksäkerhetsåtgärd samt en sänkning på Lännavägen som en skyfallsåtgärd. Idrottshallen utförs med parkeringsdäck i bottenvåningen med platser som avses samnyttjas mellan verksamheterna. Förskoletomten kan även utföras som grundskola om behovet av skol- och förskoleplatser förändras. Den nya bebyggelsen ska bidra till att skapa en attraktiv och inbjudande miljö för förskole- och skolverksamhet.

Planområdet ligger i omvandlingsområdet Storängen, cirka 800 meter från Huddinge station. Planområdet består av mark för industri- och kontorsverksamhet som har rivits, naturmark samt en kortare sträcka av Lännavägen och vändplan vid Bågvägen. Viktiga frågor i planarbetet har varit hantering av dagvatten och skyfall, trafikplanering, gestaltning och barnperspektivet.

Planarbetet har bedrivits med utökat förfarande då detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Genomförandetiden är 10 år.

### **Förvaltningens övervägande och förslag**

Planförslaget följer intentionerna i gällande översiktsplan (ÖP 2050). Detaljplanen har bedömts innebära betydande miljöpåverkan för främst naturmiljö och fladdermöss. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL (2010:900) har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning upprättats.



Detaljplanen föreslås antas av kommunfullmäktige.

Avsteg görs från riktlinjer för friyta per barn, men krav på lekvärde uppfylls med god marginal.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2018–2020 med utblick till 2031. Kommunstyrelsen beslutade 20 juni 2018 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Aspen 3 med flera inom kommundelen Sjödalén.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en grundskola för 650 elever, en friliggande förskola med tio avdelningar, idrottshall, 7-spelsplan samt ett parkstråk. Planen syftar även till att möjliggöra en vändplan på Bågvägen som trafiksäkerhetsåtgärd samt en sänkning på Lännavägen som en skyfallsåtgärd. Idrottshallen utförs med parkeringsdäck i bottenvåningen med platser som avses samnyttjas mellan verksamheterna. Förskoletomten kan även utföras som grundskola om behovet av skol- och förskoleplatser förändras. Den nya bebyggelsen ska bidra till att skapa en attraktiv och inbjudande miljö för förskole- och skolverksamhet i området.

### Planprocessen

Planarbetet har skett med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

### Samråd

Plansamråd genomfördes 14 januari – 11 februari 2022. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i receptionen till kommunhuset, på kommunens servicecenter och på kommunens hemsida. Med anledning av coronapandemin hölls inget fysiskt samrådsmöte.

Yttranden har inkommit från 15 remissinstanser, 5 sakägare och 5 närboende. Inkomna synpunkter har främst handlat om: dagvatten, skyfall och översvämning, friyta, placering av elnätstation, trafiksäkerhet på Apelvägen, störningar under byggtid, störande med skolgård nära bebyggelse, skolbyggnadens höjd samt frågor kring bollplan och dess storlek. Samrådsredogörelsen bifogas som bilaga 4.

### Granskning

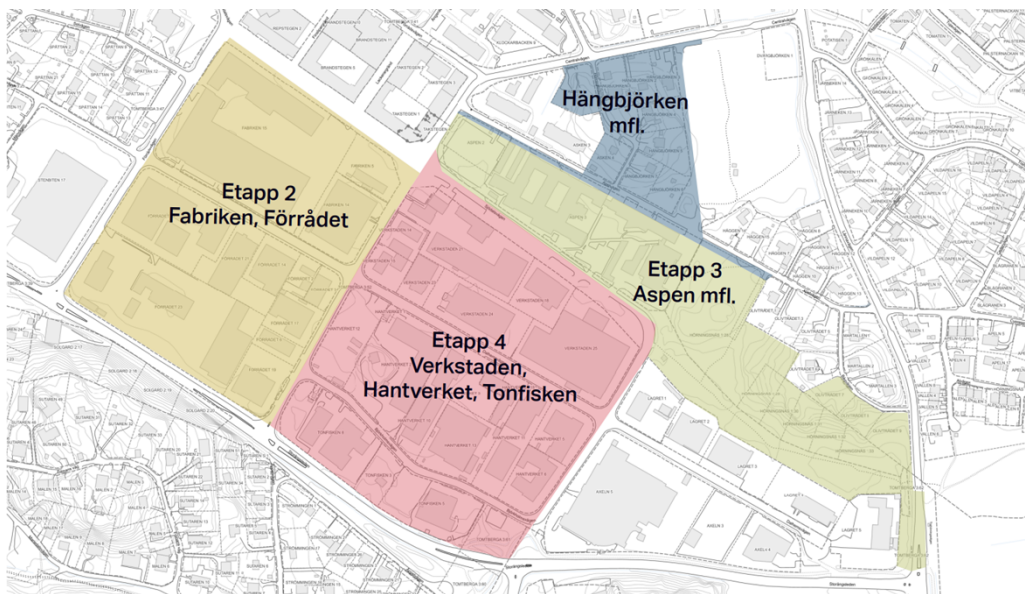
Granskning genomfördes 8 maj – 9 juni 2024. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i receptionen till kommunhuset, på kommunens servicecenter och på kommunens hemsida.

Yttranden har inkommit från 21 remissinstanser samt från 8 sakägare. Inkomna synpunkter har främst handlat om: miljökvalitetsnormer för vatten, åtgärdsplan för sanering, översvänningsrisk och nödvändiga åtgärder utanför planområdet, dagvattenhantering, fastighetsrättsliga konsekvenser, trafiksäkerhet på Apelvägen, risk för skuggning och störningar under byggtid. Utlåtandet efter granskning bifogas som bilaga 5.



## Planområdet

Planområdet ligger i Södalen, cirka 800 m från Huddinge centrum och är cirka 5,4 ha stort. Bebyggelseområdet är långsträckt och relativt flackt. Området omges av varierad bostadsbebyggelse, industrimark samt naturmark. Planområdet är sedan tidigare delvis planlagt för parkering, kontor och småhusbebyggelse. De byggnader som fanns inom planområdet är idag rivna undantaget ett skyddsrum.



*Pågående detaljplaner för stadskvarter inom Storängen. Planområdet för Aspen 3 fl. markerat i grönt.*

Inom Storängen pågår en etappvis omvandling från industri- och verksamhetsanvändning till en ny stadsdel med mer än 5 000 nya bostäder och flera förskolor. Detaljplanen för Aspen 3 med flera rymmer stadsdelens behov av ny skola, idrottshall och idrottsanläggning samt täcker del av behovet av förskolor.

## Regionplan

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) visar att planområdet ligger inom ett utpekade strategiskt stadsutvecklingsläge.

## Översiktsplan

Enligt Huddinge kommuns översiktsplan, ÖP 2050, är området markerat som stadsutvecklingsområde för större förändringar. Detaljplaneförslaget är i linje med ÖP 2050.

## Utvecklingsplan för Södalen och Fullersta med fokus centrala Huddinge

Detaljplaneförslaget följer utvecklingsplanens (2021) vision och strategier samt den fördjupade inzoomningen för Storängen som beskriver platser, täthet och grönytor.



## Planförslaget

Detaljplanen möjliggör en grundskola, bollplan, idrottshall och en friliggande förskola. Hårdgjord och bebyggd markyta nyttjas för större delen av den nya bebyggelsen men förskolan uppförs inom naturmark. Större delen av naturmarken bevaras och delar utvecklas till park. Detaljplanen omfattar också en spillvattenpump som ska serva bland annat detaljplanen för Hängbjörken norr om planområdet. Detaljplanen omfattar skyfalls- och dagvattenåtgärder för hela Storängen i form av att möjliggöra ett kopplingsdike vid Lännavägen samt sänkning av Lännavägen som möjliggör att skyfallsvatten kan flöda ut mot Trehörningen. Ett gestaltungsprogram (bilaga 3) har tagits fram som syftar till att skapa en gemensam målbild för utformningen med fokus på hållbarhet och långsiktig förvaltning.



Strukturplan för Aspen 3 med flera, bild Total arkitektur.

## Skola

Grundskolan får en central placering längs Sjödalsvägen med ett entrétorg mot Sjödalsvägen/Centralvägen vilket bidrar till en stadslig miljö. Byggnaden föreslås bli två till fyra våningar med högre delar mot Sjödalsvägen och lägre delar mot Apelvägen och befintlig bebyggelse. Fasaderna föreslås i mättade röda toner utifrån naturens jordiga färger. Skolgården anpassas höjdmässigt för att hantera skyfall och dagvatten, med växtbäddar och nedsänkta ytor som leder vatten mot parkstråket vid Lännavägen. Entréer till skolgården placeras så att de sammanlänkas med omgivande gång- och cykelstråk. En ny gång- och cykelbana utmed Sjödalsvägen påverkar den befintliga allén, dispens har getts från det generella biotopskyddet och gäller till och med mars 2032. En ny allé kommer planteras på annan plats. Ett större tulpanträd på gården har bevarats och skyddas med bestämmelse i plankartan.





Skolan med entrétorg från Sjödalsvägen, illustration Total arkitektur.

### *Idrottshall och parkeringsanläggning*

Idrottshallen placeras vid Apelvägen intill bollplanen och byggs i två våningar med en gemensam parkeringsanläggning i markplan för skolan, förskolan och idrottshallens anställda och besökare. Fasaden får en varm färgskala med detaljering och rytm som delar in volymen i mindre delar. Sockelvåningen ska upplevas genomskinlig för att motverka känslan av otrygghet kring byggnaden.



Idrottshallen (till vänster) och förskolan (till höger) från Sjödalsvägen mot Apelvägen, illustration Total arkitektur.

### *Förskola*

Planen utgår från behovet av en ny förskola men möjliggör även att byggnaden kan uppföras som skola vid ändrade behov. Förskolan placeras vid Apelvägen och



byggs i två våningar med entré mot gångstråket ner mot Sjödalsvägen där angränsningsfickor för lämning- och hämtning placeras.

Gestaltningen får ett lätt, lekfullt uttryck med ljusa färger och träinslag som stödjer en hållbar gestaltning. Gården gränsar till naturmark och parkstråket som får inslag av lek. Gårdens naturliga topografi och natur ska bevaras så mycket som möjligt genom att integrera lektyor inom den. Inom tomten finns skyddsvärda träd med högt naturvärde vilka bevaras genom skyddsbestämmelser i plankartan.

### *Park och natur*

Den befintliga naturmarken bevaras i huvudsak och planläggs som natur och park. De flesta skyddsvärda träd, inklusive hålträd som kan hysa boplatser för fladdermöss, sparas. Några träd behöver tas ner i parkstråket för nedläggning av ledningar och ny gång- och cykelväg. Kommunen ska genomföra kompensationsåtgärder för träd som behöver tas ned.

### *Gator, trafik och parkering*

Planområdet nås enkelt till fots, med cykel, kollektivtrafik eller bil. Nya gång- och cykelbanor anläggs längs huvudgatorna och i parkstråket. Busshållplats finns på Centralvägen.

Apelvägen, som gränsar till planområdet i norr, öppnas upp med en breddad infart och enkelriktas mot Centralvägen, vilket möjliggör leveranser till skolan och förskolan. En ny vändplats skapas vid Bågvägen som stängs för biltrafik i korsningen mot Lännavägen som endast fortsätter vara öppen för gång- och cykeltrafik.

Enligt gällande parkeringstal i zon B beräknas förskolans och skolans totala parkeringsbehov för cykel vara 453 platser och för bil 65 platser. Idrottshallens parkeringsbehov för cykel beräknas vara 38 platser och för bil 29 platser. Eftersom förskolans och skolans parkeringsbehov är under dagtid och idrottshallens under kvällar och helger, kan parkeringsplatserna för bil samnyttjas för effektivt markutnyttjande. Förskolans och skolans parkeringsbehov är dimensionerande för parkeringsanläggningen som anläggs med 55 bilparkeringsplatser vilken rymmer behovet för anställda och del av besöksparkeringen. Föräldrar som lämnar och hämtar barn på förskola och skola ska i första hand göra det på Sjödalsvägen.

### *Dagvatten och miljö kvalitetsnormer*

Dagvatten på kvartersmark hanteras i växtbäddar som renar och fördröjer vatten, medan dagvatten på allmän plats leds via ett växtklätt dike med flera träd längs Sjödalsvägen till ledningsnätet via parkstråket. Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) kommer att uppgradera ledningssystemet i hela Storängen för att klara ett 30-års regn. Åtgärderna följer kommunens dagvattenstrategi och bidrar till minskad förorening, särskilt av fosfor. Planerad markanvändning, utformning och bebyggelse bidrar på så sätt till att uppnå miljö kvalitetsnormer i recipienten Tyresån-Balingsholmsån i framtiden.





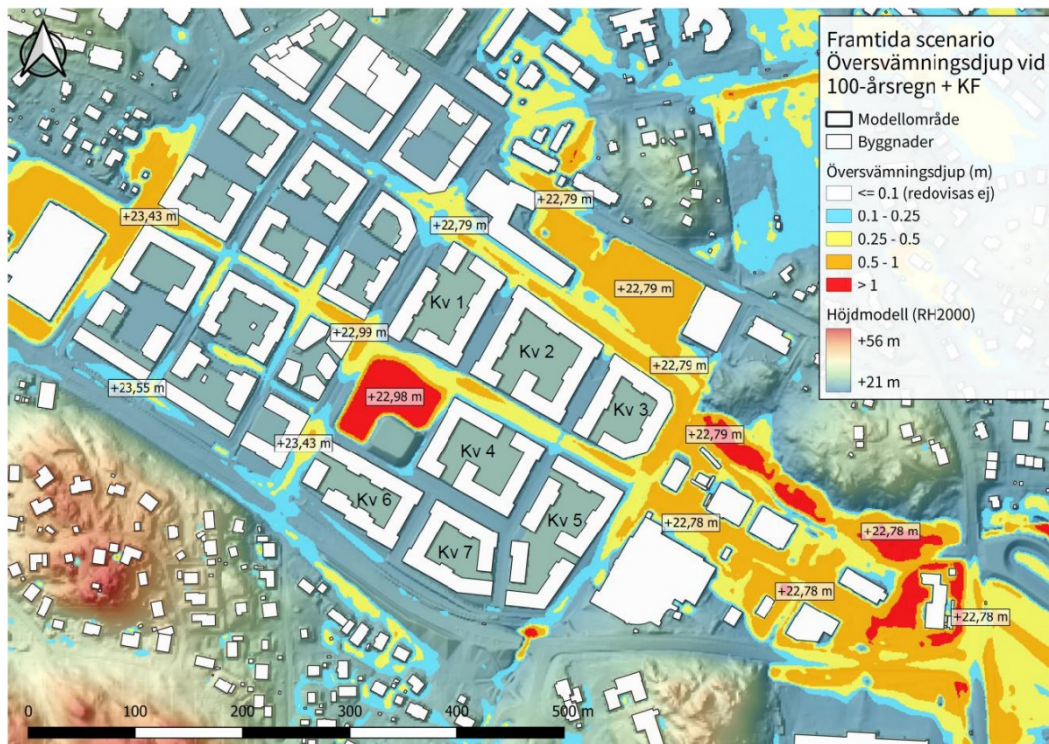
## *Skyfall och översvämning från Trehörningen*

Storängen ligger i slutet av Fullerstaans avrinningsområde och saknar naturligt avflöde vilket kräver pumpning av dagvatten till sjön Trehörningen. Delar av området har tidigare drabbats av översvämningar. För att klara ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,25 har flera åtgärder utretts så att ingen fara för liv och hälsa ska föreligga, inga skador på bebyggelse inom planområdet uppstå samt att situationen inte ska försämrats för befintlig bebyggelse utanför planområdet. Alla byggnader behöver även vara möjliga att nå för räddningstjänsten.

Vid ett skyfall samlas stora mängder vatten på skolgården och i parkstråket. Gården utformas för att leda vatten mot Sjödalsvägen och vidare via ett kopplingsdike till ett skyfallsdike som mynnar ut i Trehörningen. Lännavägen sänks för att möjliggöra avrinning.

Översvämning kan även ske från Trehörningen om vattennivåerna blir höga. Vid ett beräknat högsta flöde (BHF-händelse) uppstår en liknande vattenutbredning som vid ett skyfall, men detta är till skillnad från skyfall ett långsamt förlopp som kan ske över flera dagar.

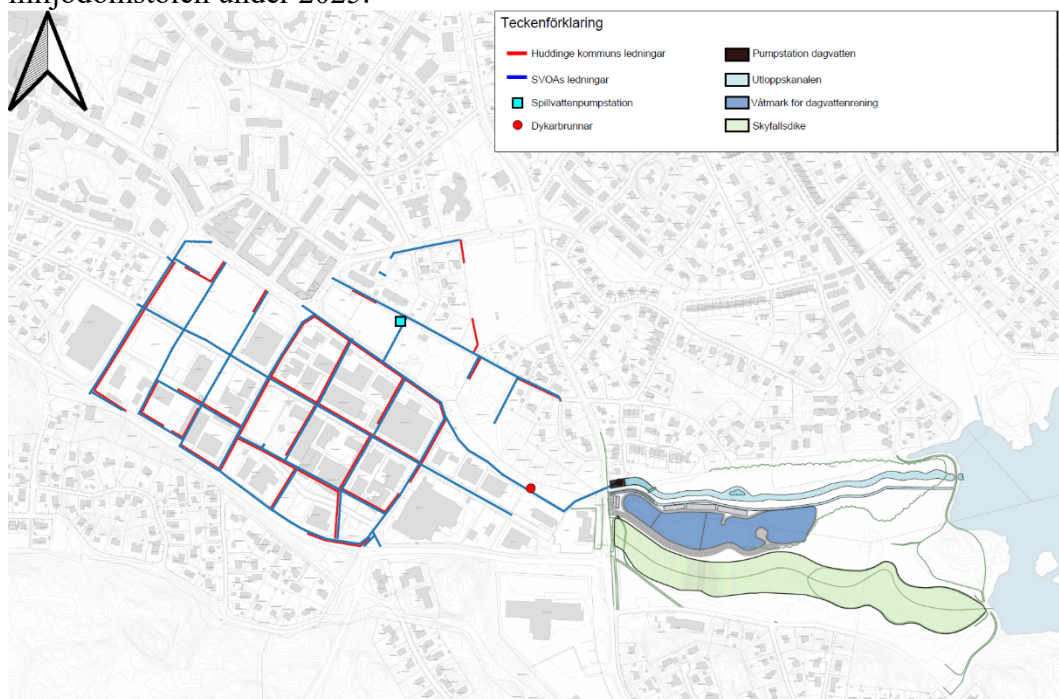
Detaljplanen föreskriver att byggnader ska utföras med färdigt golv samt att teknisk utrustning ska placeras till en höjd av minst +23,06 m över angivet nollplan och att inga källare tillåts. Föreslagen bebyggelse och anläggningar bedöms klara översvämning både vid skyfall och höga vattennivåer vid BHF-händelse utan risk för människors liv och hälsa eller egendom. Det bedöms finnas framkomliga räddningsvägar. Det tar flera timmar för vatten att ansamlas på skolgården vid ett skyfall vilket ger god tid att utrymma skolgården vid behov.





## Vattenverksamhet

För att hantera skyfall och öka kapaciteten i dagvattensystemet genomför kommunen och SVOA en samlad tillståndsprövning för vattenverksamhet kopplad till Storängens utbyggnad. Åtgärderna omfattar: omläggning av VA-ledningar, ny pumpstation med tillhörande utloppskanal, skyfallsdike och reningsanläggning för dagvatten vid Trehörningen. De flesta åtgärder sker utanför planområdet för Aspen 3 med flera. Tillståndsansökan lämnas till mark- och miljödomstolen under 2025.



Åtgärder inom och utanför Storängen som ingår i tillståndsansökan för vattenverksamhet, som pågår i en parallell process.

## Förorenad mark

Det finns föroreningar inom planområdet, PFAS och bly, då området delvis består av gammal industrimark. Genomförandet av detaljplanen är villkorat med att startbesked inte får ges förrän marken är sanerad.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen har bedömts innebära betydande miljöpåverkan för främst naturmiljö och fladdermöss. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av 5 § och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen har därför genomförts för detaljplanen och en miljökonsekvensbeskrivning (bilaga 6) upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## Genomförande

Genomförandetiden är 10 år och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft.





Ett förslag till avsiktsförklaring har upprättats mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB som beslutas i kommunstyrelsen och hanteras i ett separat ärende (KS-2024/280) parallellt med antagande av detaljplanen.

Avsiktsförklaringen reglerar marköverföring av allmän platsmark (gata) och att framtida överlåtelse/upplåtelse av kvartersmark för skola/idrottshall/förskola ska utredas närmare och avtalas i kommande genomförandeavtal.

Detaljplanens genomförande och utbyggnad är beroende av de anläggningar som behöver miljötillstånd för vattenverksamhet. Bedömningen, utifrån resultatet av de utredningar som ligger till grund för ansökan, är att miljötillstånd för nödvändiga åtgärder kommer att meddelas.

Kommunens samlade bedömning är att det finns förutsättningar för domstolen att meddela tillstånd och föreskriva villkor om olika skyddsåtgärder för att förebygga och undvika skada och som anger ramarna för sökt verksamhets utförande.

Utbyggnaden av gator och ledningar bedöms tidigast kunna ske under 2027 till 2031. Ny bebyggelse kan påbörjas från kvartal 1 år 2032. Beräknad första inflyttning förväntas ske under kvartal 4 år 2032.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen bedömer att projektet är i linje med tidigare ställningstaganden och bidrar positivt till utvecklingen av Huddinge centrum samt Storängen.

Planförslaget följer målsättningarna i RUFS, översiktsplan 2050 och utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Den höga exploateringsgraden motiveras av kostnader för marksanering, infrastruktur samt att många funktioner behöver rymmas på en begränsad yta. Förslaget samnyttjar ytor som bilparkering under idrottshallen, och möjliggör flexibel användning av ytor för lek och undervisning. Detaljplanens sammantagna konsekvenser bedöms vara positiva.

### *Avväganden avseende hållbarhet*

Projektet främjar hållbarhet genom god tillgång till gång- och cykelvägar, rekreationsytor och skydd av naturvärden. Parkstråket bidrar till dagvattenhantering och rekreation.

### *Avväganden utifrån barnkonventionen*

Framtagen barnkonsekvensanalys visar att planområdet får bättre miljöer som är anpassade för barn. Avvägningarna har gjorts där tillgång till naturområden prioriterats framför större friyta. Även äldre perspektivet har beaktats vid föreslagen utveckling av stråk och kopplingar.

Avsteg görs från riktlinjer för friyta per barn, men krav på lekvärde uppfylls med god marginal. Enligt Huddinge kommuns riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor, antagen i kommunfullmäktige 20 april 2020, ligger



planområdet inom zon B. Riktlinjerna anger att förskolors friyta ska dimensioneras till minst 30 m<sup>2</sup> friyta per barn med en sammanhängande yta om 3 000 m<sup>2</sup>. Grundskolors friyta ska dimensioneras till minst 23 m<sup>2</sup> per barn med sammanhängande yta om minst 3 000 m<sup>2</sup>. Tillgängliga stråk med koppling till naturområde ska finnas inom 300 meter. Riktlinjerna medger att avsteg kan göras från friytekravet under vissa förutsättningar.

Kravet på sammanhängande friyta uppfylls men avsteg görs avseende storlek på friyta per barn. Avstegsrapporten visar att lekvärdesfaktorn uppfylls då friytan ska utformas med en hög lekvärdesfaktor på minst +3. Skolgården får en lekvärdesfaktor på +3 poäng och förskolans gård +5 poäng. Beroende på hur grundskolan och förskolan dimensioneras när det byggs kan kraven om friyta komma att uppnås.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Framtagande av detaljplan bekostas av exploatören. Kommunen bekostar drift och underhåll av allmänna anläggningar efter kommunens driftövertagande. Utbyggnaden innebär ökade driftkostnader jämfört med nuläget.

Avsiktserklaringen mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter reglerar marköverlåtelse av allmän platsmark (gata) samt att förutsättningarna för framtida överlåtelse/upplåtelse av kvartersmark för skola/idrottshall/förskola ska utredas närmare och avtalas i kommande genomförandeavtal. Kommunens totala investering för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen för Aspen 3 m.fl. är beräknad till 83 miljoner kronor, vilket ligger till grund för aktuellt genomförandebeslut för utbyggnad av allmän plats inom planområdet (se vidare ärende KS-2024/280).

Fastighetsbildning krävs för anpassning till nya kvartersgränser och en gemensamhetsanläggning för parkeringen under idrottshallen kan inrättas där fastighetsägaren ansöker och bekostar lantmäteriförrättning.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Bilagor**

1. Plankarta - antagandehandling
2. Planbeskrivning – antagandehandling
3. Gestaltningssprogram
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande
6. Miljökonsekvensbeskrivning

### **Beslutet ska skickas till**

Huddinge Samhällsfastigheter AB