



Datum
2026-03-27

Diarienummer
KS-2017/1400

Avsändare
Anna Hjalmarsson
08-535 363 77
anna.hjalmarsson@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Fabriken och Förrådet med flera inom kommundelen Sjödalen – information inför förnyad granskning

Sammanfattning

Planförslaget för Fabriken och Förrådet med flera utgör en del i omvandlingen av Storängens industriområde. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, centrumfunktioner, service och park i ett kollektivtrafikhärläge. Planen möjliggör för cirka 1 650 bostäder med tillhörande service uppdelat i tolv kvarter med byggnader som är från fem till tio våningar höga. Förslaget inkluderar lokaler i bottenvåningar, ett torg, nya gator och gångstråk, ett sammanhängande parkstråk samt möjliggör för en förskola. Utbyggnaden ska följa upprättat gestaltungsprogram för att uppnå den arkitektoniska kvaliteten som överenskommit under processen.

Viktiga frågor som utretts vid framtagandet av detaljplanen har varit skyfall, dagvatten, gestaltning samt samordning med övriga pågående detaljplaner i Storängen.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i miljöbedömningsförordningen.

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 3 eller 4 2026.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och stämmer överens med kommunens översiktsplan 2050.

Förnyad granskning

Detaljplanen var på granskning hösten 2020. Sedan dess har skyfallsåtgärder utretts vidare. Utredningar under våren 2026 har visat att aktuell plan inte kan anses vara beroende av det tillståndspliktiga skyfallsdike som planeras i naturområdet väster om sjön Trehörningen. Lägre liggande delar av Storängen, öster om aktuell plan, är fortsatt beroende av ett skyfallsdike i någon form varför planering för detta fortsätter.

Detaljplanen föreslås skickas ut på förnyad granskning i syfte att kommunicera de reviderade planhandlingarna och konsekvenser med hänsyn till den uppdaterade utredningen.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen beslöt den 30 augusti 2017 § 25 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för Fabriken och Förrådet.

Planen syftar till att möjliggöra för bostäder, centrumfunktioner, service och park i ett kollektivtrafikhärläge.

Planområdet

Området ligger i Södalen, cirka 700 meter från Huddinge station och är sju hektar stort. Planområdet avgränsas av Björkebovägen i väst, Södalsvägen i norr, Centralvägen i öst och Storängsleden i syd. Området är flackt och ingen naturmiljö finns. Det bedöms inte finns tillräckliga kulturhistoriska värden att beakta och samtliga byggnader inom planområdet ska rivas, varav några redan har rivits.



Pågående detaljplaner för stadskvarter inom Storängen. Planområdet är markerat i gult.

Planområdet består av fastigheterna Fabriken 5, 14, 15, och Förrådet 2, 3, 6 14 17, 19–21, 23 samt del av Tomtberga 3:39. Gällande detaljplaner för området möjliggör för industri och gata. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Planförslaget

Planförslaget utgör en del i omvandlingen av Storängens industriområde. Planen möjliggör för cirka 1650 bostäder med tillhörande service. Planarbetet bedrivs med utökat förfarande.

Bebyggelse, skala och gestaltning

Området utvecklas som en stadsmässig kvartersstruktur med god orienterbarhet och närhet till kollektivtrafik. Förslaget medger lokaler i bottenvåningar och ställer krav på det längs vissa fasadsträckor. Inom ett kvarter medges en förskola. Ett nytt torg med anslutande fickpark placeras i anslutning till Karin Boyes plats.

Den arkitektoniska idén följer kommunens arkitekturstrategi. Bebyggelsen föreslås mellan fem till tio våningar med varierande material och uttryck. Ett gestaltungsprogram har tagits fram som säkerställer utformning av fasader och andra element i stadsbilden. Grönska ska integreras på gårdar och längs gator. Genom södra kvarteren placeras ett parkstråk.



Övergripande strukturplan över planområdet. Illustration: ÅWL Arkitekter

Gatustruktur och tillgänglighet

Området utvecklas i huvudsak utifrån det befintliga gatunätet vilket ger en god orienterbarhet. Parkering anordnas på kvartersmark och kompletteras med mobilitetsåtgärder såsom bil- och cykelpool, samnyttjande och cykelservice. Läget nära kollektivtrafik minskar behovet av bil.

Mobilitetsåtgärder liksom reduktion av parkeringstal regleras i exploateringsavtalet. Åtgärderna kan slutgiltigt fastställas, i samband med bygglov, i ett mobilitetsavtal där detaljer även redogörs som också syftar till att mobilitetsåtgärderna är hållbara över tid.

Grönstruktur, miljö och dagvatten

Ett nytt grönt stråk stärker sambanden mellan Sjödalsparken och naturområdet vid Trehörningen. Dagvattenlösningarna följer kommunens riktlinjer och minskar föroreningsbelastningen på sjön.

Området är låglänt och utsatt för stor risk vid skyfall och förhöjda vattennivåer i sjön Trehörningen. Höga vattennivåer till följd av både skyfall och beräknat högsta flöde från sjön Trehörningen, ett långsammare förlopp än skyfall, har studerats noga under processen. På kvartersmark regleras att byggnader ska utformas så att de inte skadas vid höga vattennivåer samt utan källare. Färdigt golv för bostäder och tekniska installationer ska ligga på minst +23,6 meter över nollplan. Dessa höjdkrav har justerats efter den nya skyfallsutredningen för att säkerställa att bebyggelsen klarar ett 100-årsregn. Föreslagen bebyggelse och



anläggningar bedöms klara översvämning både vid skyfall och höga vattennivåer vid beräknat högsta flöde utan risk för människors liv och hälsa eller egendom. Framkomlighet för räddningstjänst kan säkerställas i hela området.

Risk och störningar

Störande industriverksamheter avvecklas successivt och buller hanteras genom byggnaders placering och tekniska åtgärder. Transporter av farligt gods styrs om via ny infart, och trafikflöden regleras genom trafikföreskrift. Närheten till Storängsleden, som är transportled för farligt gods, kräver skyddsåtgärder och ett skyddsavstånd.

Mark och genomförande

Delar av området är förorenade och måste saneras innan byggnation. Startbesked ges först när marken är åtgärdad.

En parallell miljötilståndsprövning hanterar vattenverksamhet, VA-omläggningar, reningsanläggning och skyfallsdike som kompletterar planens klimatanpassning. Planen är beroende av miljötilstånd avseende de schaktarbeten som påverkar grundvatten. Det är dock inte en fråga som kopplar till hälsa och säkerhet varför planen kan antas innan ett miljötilstånd är på plats.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § PBL plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Eftersom denna detaljplan är påbörjad innan den 1 januari 2018 har kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar beaktats vid behovsbedömningen.

Kommunen har för denna plan bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det finns därför inte behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Samråd om behovsbedömning/undersökningen genomfördes med Länsstyrelsen i Stockholm under samrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Granskning 2020

Granskning genomfördes den 17 september – 16 oktober 2020. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida, kommunens servicecenter och kommunalhusets reception.

Inkomna synpunkter från har främst handlat om skyfall, markföroreningar, olägenheter under byggtiden, avskuggning och byggnadsvolym, ledningsutbyggnad samt friytan förskola.



Förändringar i plankartan och planbeskrivning inför förnyad granskning

Efter granskningen 2020 har mindre justeringar av handlingarna skett. Planen är till sin struktur, volym och gestaltning lika som vid granskningen. Efter granskningen har behovet förskolor ändrats och minskats till en förskola. Användningen D-vård som angavs för LSS-boende har utgått då det omfattas inom användningen B-bostäder. De förändringar som genomförts i planhandlingarna är främst av planteknisk karaktär vilka syftar till att på ett bättre sätt att uppnå planens syfte.

Syftet med den förnyade granskningen är att kommunicera resultatet av en ny skyfallsutredning framtiden våren 2026. De förändringar som gjorts i planhandlingarna gäller därför främst höjdsättning och klimatanpassning. Planen bedöms inte förvärra situationen för nedströms liggande områden vid skyfall men däremot förvärras situationen något för område direkt väster om Björkebovägen (Storängshallen och tre villatomter). Området är redan i nuläget utsatt för risk vid höga skyfallsnivåer. Åtgärder för att inte försämrade ska utredas vidare och redovisas innan antagande av detaljplanen.

Skyfallsdiket ingår som en del i det miljötillstånd som kommunen och Stockholm Vatten och Avfall sökt och som avser åtgärder under grundvattennivån samt åtgärder inom naturområdet mellan Lännavägen och sjön Trehörningen. Lägre liggande delar av Storängen, öster om aktuell plan, är fortsatt beroende av ett skyfallsdike i någon form varför planering för detta fortsätter.

Genomförande

Detaljplanens genomförande innebär att tillstånd för vattenverksamhet krävs för nedläggningar av VA-ledningar i gatorna då grundvattnet står högt i området.

Huddinge kommun ska bygga ut och bygga om gator, parker och torg inom området, med undantag för gator och stråk på nu tillhörande JMs fastighet, Fabriken 15. Kommunen får täckning för sina kostnader genom exploateringsavtal med exploatörerna. Kommunen har huvudansvaret för utbyggnaden av gång- och cykelbanan utefter Storängsleden som är det enda investeringsprojektet inom detaljplanen.

Exploatörerna ansvarar för rivning, sanering och byggnation på kvartersmark, medan Stockholm Vatten bygger VA-ledningar och kommunen ansvarar för allmänna gator, parker och torg.

Byggnation förutsätter att verksamheten på Förrådet 21 flyttar då den inte är förenlig med bostäder. Detta möjliggörs genom en överenskommelse mellan verksamheten och byggaktörerna där tidigaste inflyttning för bostäder är reglerat i exploateringsavtalen för att säkerställa att verksamheten ska vara avflyttad.

Utbyggnad av gator och ledningar bedöms ske mellan 2030 och 2037. Finplanering av gator genomförs i takt med att kvarteren färdigställs. Utbyggnad av kvartersmark bedöms ske mellan 2031 och 2042.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Inflyttning beräknas ske för tidigaste kvarter år 2033 och sista kvarter år 2042.



Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050 samt är i linje med tidigare ställningstaganden. Detaljplanens sammantagna konsekvenser bedöms vara positiva.

Avsteg från parkeringsnormen görs för att utnyttja marken mer effektivt. Personalen får inga egna parkeringsplatser utan delar besöksparkering med boende, och lämning/hämtning till förskolan sker på allmän plats i stället för i garage.

Avväganden avseende hållbarhet

Planen stärker den ekologiska hållbarheten genom integrerad grönska i gator, parker och gårdar samt krav på planterade ytor. Dagvatten hanteras enligt kommunens strategi med skyddsåtgärder mot översvämning, och marksanering ger ytterligare miljövinster.

Detaljplanen bidrar till social hållbarhet genom nya mötesplatser, tryggare gatumiljöer och verksamheter i bottenvåningar som skapar liv och rörelse. God tillgänglighet till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk samt grönområden främjar vardagsliv, folkhälsa och en mer sammanhållen stadsdel.

Planen stödjer en kostnadseffektiv stadsutveckling genom funktionsblandning, effektiv markanvändning och infrastruktur som minskar framtida driftkostnader. Klimatanpassade dagvattenlösningar och översvämningsskydd begränsar risker och framtida kostnader.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

Detaljplanen kan bidra till social hållbarhet genom tillskapandet av nya mötesplatser, trygga gatumiljöer och verksamheter i bottenvåningar. God tillgänglighet till kollektivtrafik, till gång- och cykelstråk samt till grönområden främjar ett välfungerande vardagsliv och folkhälsa.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Förslaget skapar en trygg och barnvänlig miljö med god tillgång till grönytor, lekytor och närhet till skolor, förskolor och idrottshallar, vilket gör det enkelt och säkert för barn att röra sig i området. Ett särskilt program för förskolegårdens utformning har tagits fram för att säkerställa varierade lekmiljöer. Den planerade gården är 1 500 kvm, vilket avviker från kommunens riktlinjer för zon b, men kan utökas till 2 000 kvm genom markbyte.

Planområdet innehåller en fickpark och ett torg som skapar gemensamma platser för lek och möten i den västra delen. På sikt kommer även parken i kvarteret Hantverket att utgöra områdets närpark, inom riktvärdet 300 meter från bostäder, vilket bidrar till en god offentlig miljö.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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



Exploateringsavtalen mellan kommunen och exploatörerna reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen gällande genomförandet av detaljplanen såsom marköverlåtelser mellan parterna, utförande av allmän platsmark med mera. Exploatörerna bekostar all byggnation inom kvartersmark samt de faktiska kostnaderna för områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel gator, torg och parker. Exploatörerna bekostar även delar av övergripande allmänna anläggningar som är nödvändiga för att Storängen i sin helhet ska kunna byggas ut.

Gång- och cykelvägen utefter Storängsleden finansieras av Huddinge kommun som ett investeringsprojekt och beräknas uppgå till en kostnad om 14 miljoner kronor.

Projektet innebär inte någon försäljning av mark och ger därmed ingen intäkt för kommunen. Projektets totala netto blir i princip ett nollsummespel om investeringsprojektet för GC-bana utefter Storängsleden inte inkluderas.

Fastighetsbildning krävs för anpassning till nya kvartersgränser där fastighetsägaren ansöker och bekostar lantmäteriförrättning.

Anna Hjalmarsson

Planarkitekt