



Datum
2026-03-31

Diarienummer
KS-2020/2087

Avsändare
Ludvig Netré
Kommunstyrelsens förvaltning
ludvig.netre@huddinge.se

Detaljplan för Kv. Verkstaden, Hantverket och Tonfiskeriet m.fl. inom kommundelen Sjödalen - information inför förnyad granskning

Sammanfattning

Planförslaget för kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfiskeriet utgör en del i omvandlingen av Storängens industriområde. Planen möjliggör för cirka 1 800 bostäder med tillhörande service. Planområdet delas in i åtta kvarter med byggnader som är från fem till sexton våningar höga. En central park och ett grönt stråk planeras längs Dalhemsvägen. I planen möjliggörs för två förskolor. Utbyggnaden ska följa ett upprättat kvalitetsprogram för att uppnå den arkitektoniska nivå som överenskommits under planprocessen.

Viktiga frågor i planarbetet har bland annat varit gestaltning, dagvatten, skyfall, beräknat högsta flöde, parkering, trafik, barnperspektivet 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 standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015. Genomförandetiden för detaljplanen är 15 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 sommaren 2024. Sedan dess har skyfallsåtgärder utretts vidare. Utredningen har under våren 2026 visat att aktuell plan inte längre kan anses vara beroende av det tillståndspliktiga skyfallsdike som planeras i naturområdet väster om sjön Trehörningen. Planhandlingarna har reviderats med hänsyn till den nya utredningen. 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 konsekvenser utan ett skyfallsdike.

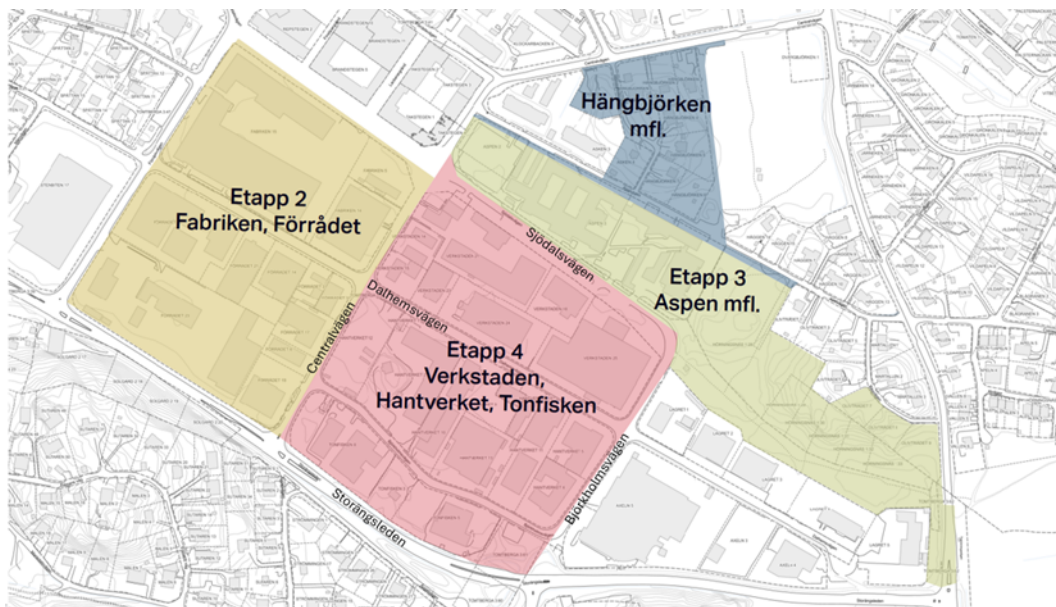
Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 1 februari 2021 (KS-2020/2087.313, §15) i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfisker. Planen syftar till att möjliggöra för bostäder, centrumfunktioner, service och park i ett kollektivtrafikhärläge.

Planområdet

Området ligger cirka 800 meter öster om Huddinge centrum och är drygt åtta hektar stort. Planområdet avgränsas av Södalsvägen i norr, Storängsleden i syd, Centralvägen i väst och Södalsvägen/Björkholmsvägen i öst. Planområdet är flackt och ingen naturmiljö finns.



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

Planområdet utgörs av de privata fastigheterna Hantverket 2, Hantverket 3, Hantverket 5, Hantverket 6, Hantverket 10, Hantverket 11, Hantverket 12, Hantverket 13, Hantverket 14, Hantverket 15, Tonfisker 3, Tonfisker 5, Tonfisker 8, Verkstaden 14, Verkstaden 15, Verkstaden 18, Verkstaden 21, Verkstaden 23, Verkstaden 24 och Verkstaden 25 samt de kommunala fastigheterna Hantverket 1, Tomtberga 3:39, Tomtberga 3:52, Tomtberga 3:61 och Sörskogen 1:5.

Planförslaget

Planförslaget utgör en del i omvandlingen av Storängens industriområde. Planen möjliggör för cirka 1800 bostäder med tillhörande service. Planarbetet bedrivs med standardförfarande.



Bebyggelse, skala och gestaltning

Kvarteren får bebyggas med hus i varierande höjd, material och uttryck. Längs Centralvägen medges tre högre hus för att markera de centrala delarna av Storängen. Planen ställer krav på lokaler i bottenvåningar längs vissa fasadsträckor. Inom två kvarter medges förskolor.

De arkitektoniska idéerna som ligger till grund för detaljplanen följer kommunens arkitekturstrategi. Ett kvalitetsprogram har tagits fram som säkerställer utformning av fasader och andra element i stadsbilden. Grönska ska integreras på gårdar och längs gator.



Strukturplan. Möjliga förskolegårdar markerade med gult. Illustration: ÅWL Arkitekter

Gatustruktur och parkering

Området utvecklas i huvudsak utifrån det befintliga gatunätet vilket ger en god orienterbarhet. En stor del av gatorna planeras som gångfartsområden och ska rymma träd. Garage under upphöjda gårdar medges i samtliga kvarter. Parkering kan kompletteras med mobilitetsåtgärder såsom bil- och cykelpool, samnyttjande och cykelservice. Mobilitetsåtgärder liksom reduktion av parkeringstal regleras i exploateringsavtalet. Åtgärderna prövas slutgiltigt, i samband med bygglov, i ett mobilitetsavtal där detaljer även redogörs som också syftar till att mobilitetsåtgärderna är hållbara över tid.



Miljö och natur

Planförslaget innebär att ett grönstråk och en park anläggs längs Dalhemsvägen vilket bidrar till gröna kopplingar mellan Sjödalsparken och naturområdet vid Trehörningen.

Dagvattenlösningar på kvartersmark och inom allmän plats ska följa kommunens riktlinjer och kommer minska föroreningsbelastningen nedströms.

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. Källare medges inte.

Färdigt golv för bostäder och tekniska installationer ska ligga på minst +23,4 eller +24,6 meter över nollplan beroende på läge inom området. Dessa höjdkrav har justerats efter den nya skyfallsutredningen för att säkerställa att bebyggelsen klarar ett 100-årsregn även utan skyfallsdike.

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 genom höjdsättning av gator.

Risk och störningar

Närheten till Storängsleden, som är transportled för farligt gods, kräver skyddsåtgärder och ett skyddsavstånd. Leden ger upphov till höga bullernivåer. Buller hanteras genom byggtekniska lösningar och placering av boningsrum.

Under omvandlingen kommer störande industriverksamheter inom planområdet att flyttas successivt, och viss bullerpåverkan kan förekomma under en övergångsperiod. Befintlig verksamhet direkt öster om planområdet, inom Axeln 5, kommer att kunna kvarstå även efter en utbyggnad av aktuell detaljplan. Gods till kvarvarande industrier kommer att ledas in via en ny infart vid slutet av Dalhemsvägen.

Mark och miljötillstånd

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

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken (6 kap. 5–6 §§) ska kommunen undersöka om en detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen. Kommunen



bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Det innebär att någon strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram (6 kap. 3 § miljöbalken). Samråd om undersökningen har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som gjort samma bedömning.

Granskning 2024

Granskning genomfördes under 17 maj till 16 juni 2024 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Förändringar i plankartan och planbeskrivning inför förnyad granskning

Efter granskningen 2024 har endast mindre justeringar av handlingarna skett. Syftet med den förnyade granskningen är att kommunicera de nya utredningsresultat som framkommit kring översvämning vid skyfall. Utredningen har under våren 2026 visat att aktuell plan inte längre kan anses vara beroende av det tillståndspliktiga skyfallsdike som planeras i naturområdet väster om sjön Trehörningen. Utan ett skyfallsdike bedöms nivåerna på vattnet vid ett 100-årsregn vara högre än med ett skyfallsdike. Detta kan dock hanteras dels genom att bebyggelsen utformas för att klara en högre nivå, dels genom att räddningsvägar studeras och anpassas i höjd för att kunna nå samtliga kvarter vid en extrem översvämning. Inför förnyad granskning anpassas plankartans reglering kring höjder. Planen bedöms inte förvärra situationen för nedströms liggande områden vid skyfall.

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.

Planen är till sin struktur, volym och gestaltning lika som under granskningen 2024. De förändringar som genomförts i planhandlingarna är av planteknisk karaktär och syftar till att på ett bättre sätt uppnå planens syfte.

Genomförande

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

Exploatören ansvarar för rivning, sanering och byggnation på kvartersmark. Stockholm Vatten och Avfall bygger VA-ledningar och kommunen ansvarar för allmänna gator, parker och torg med undantag för vissa lokalgator som exploatören har möjlighet att bygga ut. Kostnaderna för områdesspecifika anläggningar såsom gator, torg och parker och gemensamma anläggningar bekostas av exploatören. Kommunen har huvudansvaret för utbyggnaden av gång- och cykelbanan utefter Storängsleden som är det enda investeringsprojektet inom detaljplanen.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år. Utbyggnad av gator och ledningar planeras mellan 2027 och 2034, med färdigställande år 2036. Utbyggnad av kvartersmark kan tidigast ske från 2029.



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.

Avväganden avseende hållbarhet

Planen innebär en kostnadseffektiv stadsutveckling i ett kollektivtrafikhögt läge. Planen bidrar till att stärka den ekologiska hållbarheten genom att marken saneras och att området får grönska i gator, parker och gårdar samt på vissa tak. Planen innebär att dagvatten kan renas bättre än idag. Reglering kring översvämning samt ett förbättrat dagvattenledningsnät begränsar risker och framtida kostnader.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

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

Avväganden utifrån barnkonventionen

Områdets gator planeras för låga farter och den föreslagna parken planeras för lek. Förskolor möjliggörs i två av de åtta kvarteren och planeras med cirka 3 000 kvadratmeter friyta, vilket motsvarar 30 kvm per barn i enlighet med kommunens riktlinjer för läge B.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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

Exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen gällande genomförandet av detaljplanen såsom marköverlåtelse mellan parterna, utförande av allmän platsmark med mera. Exploatören 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. Projektets totala netto bedöms bli positivt med anledning av att kommunen får intäkt från exploatören genom överlåtelse av del av fastigheterna Tomtberga 3:39 och Tomtberga 3:61. Gång- och cykelvägen utefter Storängsleden finansieras av Huddinge kommun såsom ett investeringsprojekt.

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

Ludvig Netré

Planarkitekt