Planbeskrivning
Detaljplan för Fabriken och Förrådet med flera inom kommundelen Sjödalen



Förnyad granskning

Kommunstyrelsens förvaltning, 15 september 2026
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS-2017/1400

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-09-15
- Plankarta med bestämmelser, 2026-09-15

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Gestaltningsprogram, Urban Minds, 2025-09-16
- Bedömning av risker vid länshållning, Ramboll 2025-04-08a
- Dagvattenutredning, Ramboll och Tyréns, 2020-06-25
  Skyfallsavsnitt är inte aktuellt. Ersätts av Översvämningsrisker för Storängen, Ramboll och Sweco, 2026-09-15
- Kompletterande undersökning föroreningar, Ramboll, 2025-09-17b
- Kulturhistorisk utredning AIX, 2018-01-29
- Med lekvärde i fokus – utformning av förskolegård, ÅWL, 2021-04-26
- Riskanalys, Brandskyddslaget, 2023-10-13
- Riskbedömning och platsspecifika riktvärden för Storängen, Ramboll, 2025-09-22c
- Solstudier, Total arkitektur 2020-05-15
- Trafikanalys Centrala Huddinge, WSP, 2023-08-16
- Trafikbullerutredning, ACAD, 2023-12-01
- Vattennivåberäkningar för högflöden i Balingsholmsån, Ramboll och SMHI, 2023-11-30
- Vindsimuleringar, Arkitektur och Development Reppen Wartianen, 2019-02-05
- Översvämningsrisker för Storängen, Ramboll och Sweco, 2026-09-15

Detaljplan för Fabriken Förrådet med flera i kommundelen Sjödalen.

Utökat -förfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02).

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med Urban Minds planeringsarkitekter och ÅWL:s landskapsarkitekter.

Projektgrupp
Annika Colbengtson, plansektionen, KSF, Anna Hjalmarsson, plansektionen KSF, Lotta Berntzon, plansektionen, KSF, Julia Pütsep, sektionen för strategi och offentlig miljö, KSF, Andrija Ilic, sektionen för strategi och offentlig miljö, KSF, Dennis Frenzel, gatuprojektsektionen, konsult Röda tråden AB, Frida Olofsson, mark- och exploatering, konsult Svefa AB

Innehåll

Sammanfattning **4**
Detaljplan **5**
Planens syfte och huvuddrag 5
Plandata 6
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser 8
Tidigare ställningstaganden 52
Behov av strategisk miljöbedömning 53
Genomförande **54**
Organisatoriska frågor 54
Fastighetsrättsliga frågor 56
Ekonomiska frågor 58
Administration 60

Sammanfattning

Planen för Fabriken och Förrådet är en del av omvandlingen av Storängens industriområde till en ny stadsdel med bostäder, service och offentliga rum. Detaljplanen möjliggör cirka 1 650 bostäder fördelade på 12 kvarter med byggnader i huvudsak mellan fem och tio våningar. Planen möjliggör även kommersiella lokaler och en förskola.

Den befintliga gatustrukturen ligger till grund för området och kompletteras med nya lokalgator och gång- och cykelstråk. Två parkstråk löper genom området och i anslutning till Karin Boyes plats anläggs ett torg och en fickpark. Planområdet ligger cirka 700 meter från Huddinge centrum och har god tillgång till kollektivtrafik, service och andra vardagsfunktioner.

Omvandlingen förutsätter bland annat sanering av förorenad mark samt åtgärder för dagvatten, skyfall och översvämning. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Markanvändningen i detaljplanen bedöms vara förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Genomförande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande och har en genomförandetid på tio år. Genomförandet regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och berörda exploatörer och förutsätter en samordnad utbyggnad av bland annat allmän plats och VA. För vissa dagvatten- och skyfallsåtgärder krävs tillstånd för vattenverksamhet. Huddinge kommun och Stockholm Vatten och Avfall genomför en samlad tillståndsprövning för vattenverksamhet.

Beräknad tidplan för planprocessen är:

- Planuppdrag 30 augusti 2017
- Samråd december 2018 - januari 2019
- Granskning september - oktober 2020
- Förnyad granskning september - oktober 2026
- Antagande kvartal 1 2027

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra omvandlingen av en del av Storängens industriområde till en tät och funktionsblandad stadsdel med bostäder, service, förskola och allmänna platser.

Planområdet delas in i 12 kvarter med bebyggelse i huvudsak mellan fem och tio våningar, där merparten av bebyggelsen är omkring sju våningar hög. Den befintliga industribebyggelsen ersätts av en huvudsakligen sluten kvartersstruktur som tar sin utgångspunkt i områdets befintliga gatunät.

Den befintliga gatustrukturen kompletteras med nya lokalgator och gång- och cykelstråk. Två parkstråk i öst–västlig riktning skapar gröna samband genom området och i anslutning till Karin Boyes plats anläggs ett torg och en fickpark. Lokaler möjliggörs i bebyggelsens bottenvåningar och i strategiska lägen ställs krav på lokaler för att bidra till aktiva gaturum. En förskola möjliggörs i områdets sydvästra del. Närheten till Huddinge centrum, kollektivtrafik, service, skolor, idrott och rekreation ger goda förutsättningar för hållbara resor och ett minskat bilberoende.



Situationsplan för Fabriken och Förrådet med omgivande bebyggelse.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Området ligger i Sjödalen, cirka 700 m öster om Huddinge centrum, och omfattar cirka sju hektar. Planområdet avgränsas av Storängsleden i söder, Björkebovägen i väster, Sjödalsvägen i norr och Centralvägen i öster. Området utgör i dag en del av ett befintligt industriområde och terrängen är i huvudsak flack. Marken är delvis förorenad från tidigare verksamheter och kommer att saneras inför uppförandet av bostäder. Planområdet saknar naturmark och har därför inga större naturvärden.



Karta över planområdet.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 13 fastigheter som ägs av de fastighetsägare som redovisas nedan. Totalt deltar nio byggaktörer i planprocessen och avser att tillsammans med Huddinge kommun medverka till områdets utbyggnad. I vissa fall är byggaktören även fastighetsägare, medan andra fastighetsägare företräds av en byggaktör genom avtal.



Karta som visar fastigheter norra kvarteren

Norra kvarteren:

- Fabriken 5 ägs av 47 PePa AB (byggaktör Nordr Sverige AB)
- Fabriken 14 ägs av Fastighets AB Fabriken 14 (byggaktör HSB Bostad AB)
- Fabriken 15 ägs av JM AB



Karta som visar fastigheter södra kvarteren

Södra kvarteren:

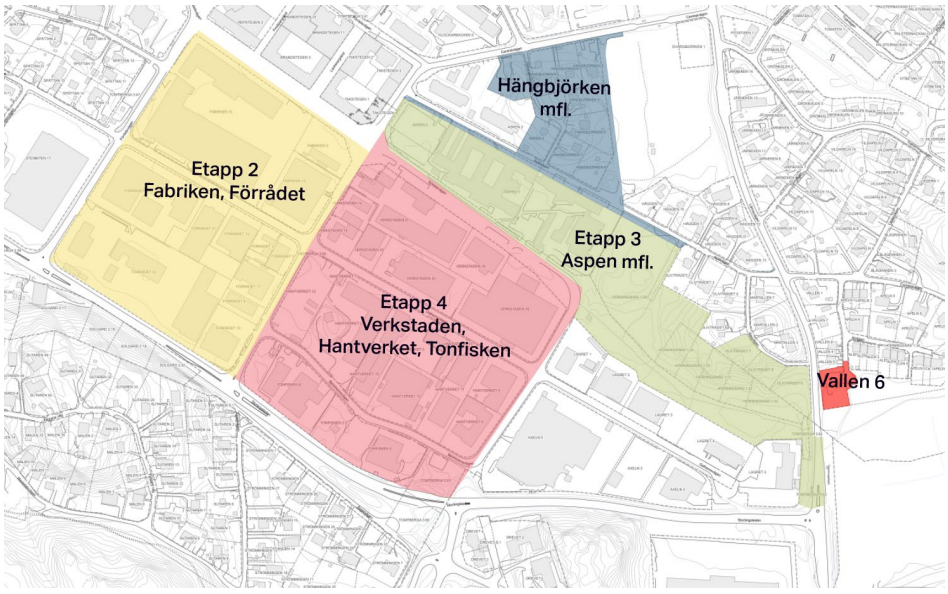
- Förrådet 2, ägs av Huddinge Förrådet Fastighets AB (c/o Skanska Sverige AB)
- Förrådet 3 ägs av Ana och Franjo Solaric (byggaktör Svanberg och Sjögren AB)

- Förrådet 6 ägs av Sjödalen Fastigheter 3 AB (byggaktör Vincero Fastigheter 5 AB)
- Förrådet 14, ägs av Huddinge Förrådet Fastighets AB (c/o Skanska Sverige AB)
- Förrådet 17 ägs av KS Förvaltning AB (c/o Sveaviken Bostad AB)
  Förrådet 19 AB ägs av Klövern AB
- Förrådet 20, ägs av SMENHAB Fastighet Blå AB (c/o Skanska Sverige AB)
  Förrådet 21, ägs av Storängen Förrådet 21 Fastighets AB (byggaktör Skanska Nya Hem AB)
- Förrådet 23 ägs av Huge Bostäder AB (byggaktör Klövern AB)
  Tomtberga 3:39 (omkringliggande gator) ägs av Huddinge kommun

Planering i närområdet

Inom Storängen pågår arbete med att ta fram totalt fem detaljplaner inklusive Fabriken och Förrådet.

- Verkstaden, Hantverket, Tonfisken (öster om aktuellt planområdet) pågår planering för bostäder, närpark, service och förskola.
- Aspen 3 med flera (nordost om aktuellt planområdet) pågår planering för grundskola, förskola, idrottshall, park och natur.
- Hängbjörken med flera (vid Hörningsnäs koloniområde) planeras för cirka 275 bostäder och en friliggande förskola.
- Vallen 6 (öster om Lännavägen) pågår planering av utökning av befintlig teknisk anläggning i form av dagvattenpump.



Detaljplanering i Storängen. Aktuell detaljplan markerad i gult.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Följande avsnitt beskriver planområdets förutsättningar, de förändringar som detaljplanen innebär och konsekvenserna av planens genomförande.

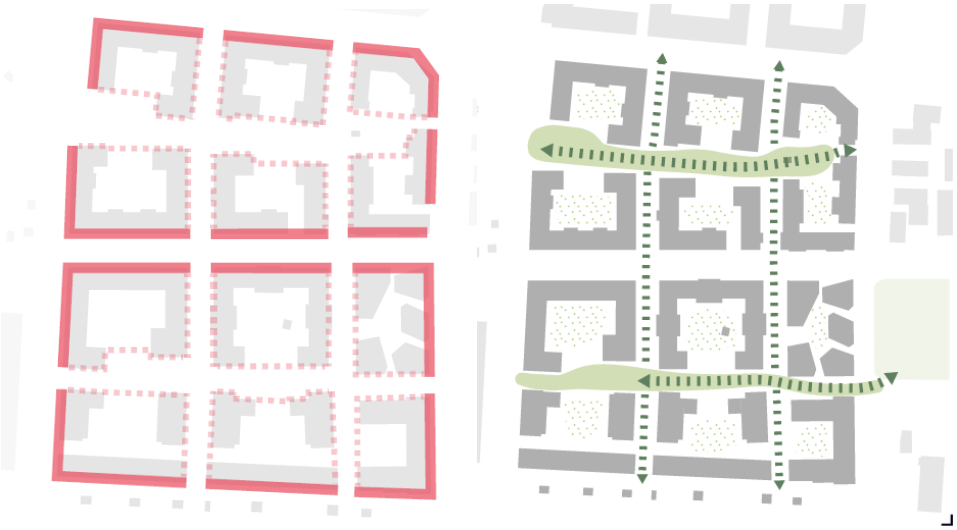
Stadsbild

Planförslaget innebär att dagens storskaliga industriområde omvandlas till en mer finmaskig stadsstruktur anpassad för bostäder, verksamheter och offentliga rum. Den befintliga gatustrukturen ligger till grund för området och kompletteras med nya lokalgator och stråk som delar upp bebyggelsen i mindre kvarter och skapar nya kopplingar genom området. De befintliga huvudgatornas sträckningar bevarar samtidigt en koppling till områdets industrihistoria.



Övergripande strukturplan över planområdet (Gestaltningsprogrammet).

En bärande princip för områdets gestaltning är en sammanhållen karaktär mot de större omgivande gatorna och en mer varierad och småskalig karaktär i områdets inre. Mot de större gatorna får bebyggelsen en tydligare offentlig karaktär och generellt större skala, medan den mot parkstråk, grändgator och bostadsgårdar bryts upp och möter stadsrummen i en lägre skala.



Principen sammanhållen utsida och brokig insida till vänster och gröna samband till höger (Gestaltningsprogrammet)

Områdets grönstruktur byggs upp kring två parkstråk i öst-västlig riktning, som kompletteras av gröna samband längs lokalgatorna i nord-sydlig riktning. I nordväst skapas ett torg och en fickpark i anslutning till Karin Boyes plats. Där parkstråken korsar grändgatorna bildas mindre platser som stärker sambanden genom området och bidrar till en varierad struktur av stadsrum och mötesplatser.

Mot Sjödalsvägen, Björkebovägen och Centralvägen placeras bebyggelsen nära gatan, medan övriga gator i större utsträckning får förgårdsmark. Plankartan innehåller bestämmelser om bland annat planterbara ytor på bostadsgårdarna, obebyggd förgårdsmark och begränsning av hårdgjorda ytor för att säkerställa grönska och god dagvattenhantering.

Befintlig bebyggelse och kulturhistoriska värden

En kulturmiljöutredning har tagits fram för planområdet. Utredningen visar att den befintliga bebyggelsen inte har sådana kulturhistoriska värden att särskild hänsyn behöver tas vid områdets omvandling. De enskilda byggnaderna bedöms inte heller vara kulturhistoriskt värdefulla. Planförslaget utgår därför från att den befintliga industribebyggelsen successivt rivs och ersätts med ny bebyggelse.

Bebyggelsens utformning och användning

Den nya bebyggelsen består huvudsakligen av bostäder, med lokaler och andra funktioner i strategiska lägen. Längs Sjödalsvägen samt de norra delarna av Björkebovägen och Centralvägen ställs krav på lokaler i bottenvåningarna för att bidra till aktiva gaturum. Lokaler möjliggörs även längs Dalhemsvägen, som på längre sikt kan få en större betydelse som stråk i samband med utvecklingen av Huddinge centrum och stationsområdet. I ett kvarter i områdets sydvästra del möjliggörs en förskola.

Bottenvåningarnas utformning är viktig för mötet mellan bebyggelsen och gatan. Bostadshusens huvudentréer placeras mot gata eller torg och längs de större gatorna utformas bottenvåningarna med förhöjd våningshöjd för att möjliggöra olika användningar över tid. Lokaler och entréer ges en öppen karaktär mot gatan. Även bostadskomplement som cykelrum, garage och avfallsutrymmen som vetter mot gata eller torg ska ha fönster för ljusinsläpp och, där det är möjligt, utblickar mot stadsrummet.

Bebyggelsen hålls samman av en gemensam kvartersstruktur samtidigt som skala och arkitektoniskt uttryck varierar beroende på vilket stadsrum den möter. Mot de större gatorna markeras sockelvåningarna och bebyggelsen ges en mer sammanhållen och offentlig karaktär, medan volymerna mot områdets inre bryts upp i en mindre skala.

Gestaltningsprinciper

Gestaltningsprogrammet är en bilaga till planbeskrivningen och anger den gemensamma ambitions- och kvalitetsnivån för bebyggelse och utemiljöer. Programmet regleras även genom exploateringsavtalet och ska utgöra ett gemensamt underlag för projektering, bygglov och genomförande. De kvartersvisa beskrivningarna visar exempel på möjliga lösningar. Andra lösningar

kan bli aktuella under genomförandet, under förutsättning att den överenskomna kvalitetsnivån inte underskrids.

Gestaltningsprogrammet utgår från sex övergripande stadsbyggnadsprinciper: området ska vara välkomnande, identitetsskapande, varierat, tydligt, grönt och flexibelt. Principerna konkretiseras för olika stadsrum och genom särskilda gestaltningsprinciper för allmän plats och kvartersmark.

Mötet mellan byggnader och stadsrum är en viktig del av gestaltningen. Förgårdsmarken längs grändgator och parkstråk ges en grön och inbjudande karaktär och fungerar som en övergång mellan det offentliga rummet och bostäderna. Uteplatser kan placeras upphöjda i förhållande till gata och stråk för att skapa avskildhet för de boende samtidigt som de bidrar med aktivitet mot stadsrummet. Dagvattenhanteringen integreras i gestaltningen genom planteringar, genomsläppliga ytor och regnbäddar.

Bostadsgårdarna är i huvudsak upphöjda i förhållande till omgivande gator och stråk. De ska utformas med grönska, vegetation och träd, och övergången mellan gård och gata ges särskild omsorg. Nivåskillnader kan exempelvis tas upp genom terrasseringar, trappor, sittplatser, planteringar och medvetna siktlinjer.

Torget och fickparken utgör tillsammans en viktig entré och mötesplats i områdets nordvästra del. Torget får en mer urban och aktiv karaktär med lokaler och möjlighet till vistelse, medan fickparken utformas som ett grönt rum för både vila, aktivitet och lek. Fickparken ansluter vidare till det norra parkstråket och bidrar till att binda samman områdets offentliga rum.

Torg, parker och gröna stråk

Vid korsningen Sjödalsvägen–Björkebovägen anläggs ett torg som markerar entrén till området från Huddinge centrum. Torget knyts visuellt samman med Karin Boyes plats genom en sammanhållen markgestaltning och i fonden av Sjödalsvägen föreslås en ljusskulptur som ytterligare markerar entrén.

Torget utformas som en mötesplats med lokaler i bottenvåningarna och möjlighet till uteserveringar i ett gynnsamt solläge. Delar av torgytan är körbara för att möjliggöra leveranser. Torget övergår i en offentlig fickpark med grönska, sittplatser samt ytor för vistelse och lek. Genomsläppliga ytor och en nedsänkt del bidrar samtidigt till hanteringen av vatten vid kraftiga regn. Torget och fickparken bildar tillsammans en sammanhängande entré- och mötesplats, där fickparken ansluter vidare till det norra parkstråket.

Det norra och det södra parkstråket utformas som sammanhängande gröna rum för gång, vistelse och aktivitet. Där stråken korsar grändgatorna bildas mindre platser och de gåendes rörelser prioriteras. Det södra parkstråket riktas mot den planerade närparken öster om planområdet och från förskolan skapas ett stråk med koppling mot parken. Parkstråken bidrar även med rekreativa värden och ekosystemtjänster.

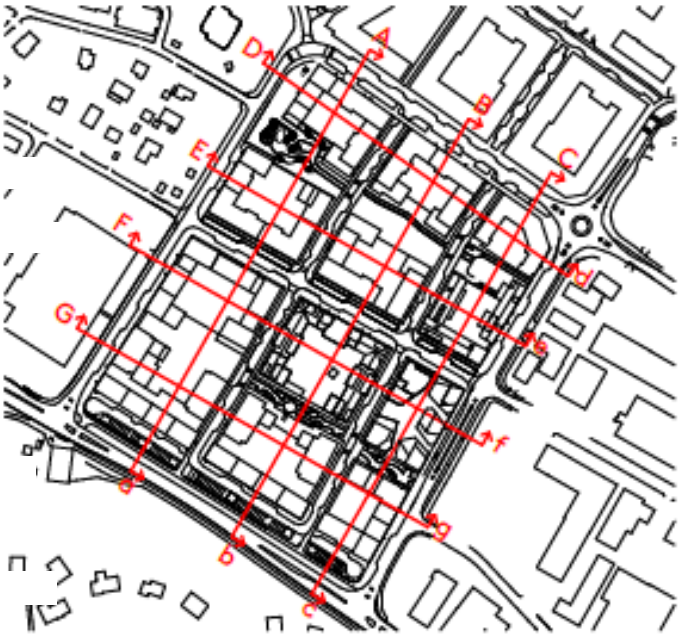
Enligt kommunens översiktsplan är målsättningen att avståndet från bostad till park och lekplats ska vara högst 300 meter. De norra kvarteren ligger inom detta

avstånd från Sjödalsparken. För de södra kvarteren uppnås målsättningen när den planerade parken inom detaljplanen för Hantverket, Verkstan och Tonfisken har byggts ut.

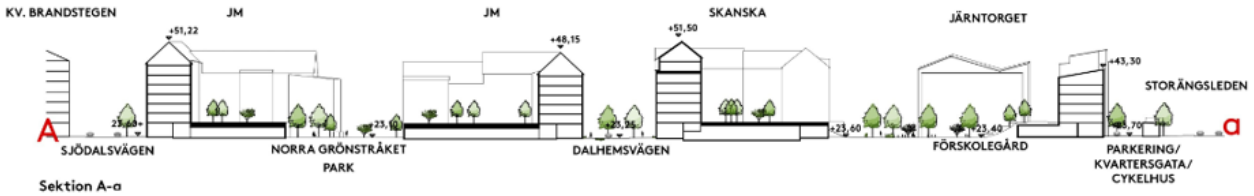


Visionsbild från Björkebovägen över torget och fickparken (Gestaltningsprogrammet).

Sektioner



Bilden visar var sektionerna är dragna.



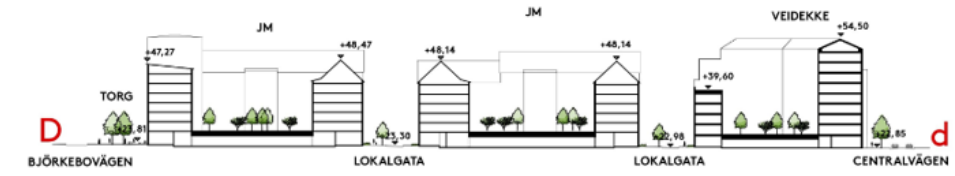
Sektion A-a



Sektion B-b



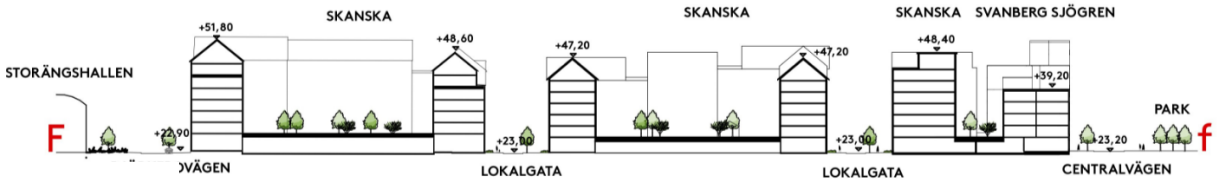
Sektion C-c



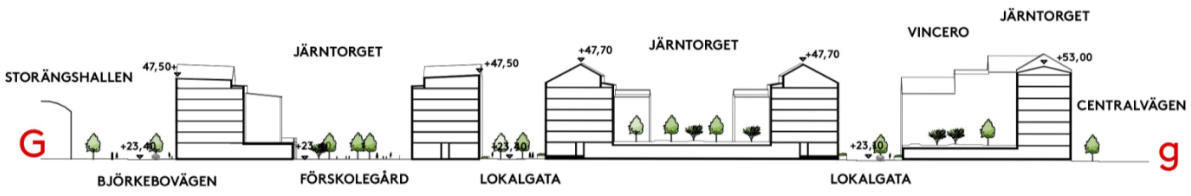
Sektion D-d



Sektion E-e



Sektion F-f



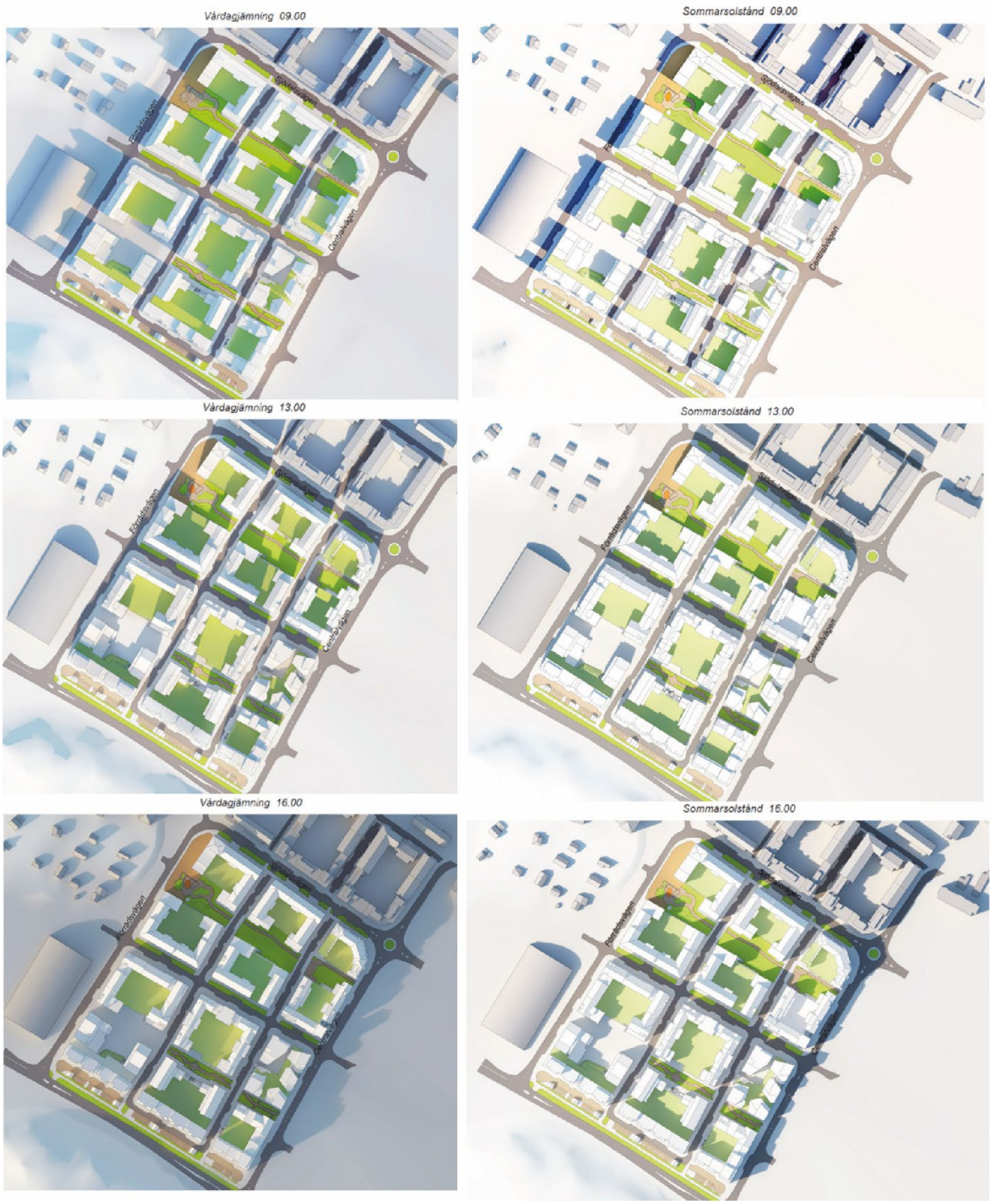
Sektion G-g

Ljusförhållanden

De solstudier som tagits fram visar att gårdarna och gatorna får en godtagbar solinstrålning, både för tillkommande och för befintlig bebyggelse. Avseende dags- och solljus till bostäderna så finns det inre hörn på de föreslagna gårdarna med dålig dagsljustillgång. Detta kan åtgärdas genom val av planlösning och lägenhetsstorlek. Gårdar som har sämre ljusförhållanden får tillgång till gemensam takterrass.

Solstudierna visar att befintlig bebyggelse på Sjödalsvägens norra sida får försämrad solinstrålning jämfört med dagens förhållanden. Vid vårdagjämning kl. 13 skuggas de nedersta våningarna i kvarteret Brandstegen. Vid sommarsolståndet avskuggas den nedersta våningen kl. 17. Dalhemsvägen och Sjödalsvägen är solbelysta tidig morgon vid vårdagjämning. Vid sommarsolstånd är delar av gatan solbelyst både morgon, dag och tidig kväll. De nordsydliga gatorna ger solinsläpp mot Dalhemsvägen och Sjödalsvägen. Vid vårdagjämning kl. tolv är parken och torget vid Björkebovägen solbelysta till största del, parken blir också solbelyst under större delen av dagen. Torget får eftermiddagssol. Förskolegården blir solbelyst under del av dagen vid vårdagjämning.

Sammantaget visar solstudierna att solinstrålningen är godtagbar för både tillkommande och befintlig bebyggelse och utemiljö.



Solstudierna visar vårdagjämning (mars) till vänster och sommarsolstånd (juni) till höger klockan 9, 13 och 16 (Total arkitektur).

Tillgänglighet och användbarhet
Planområdet är i huvudsak flackt, vilket ger goda förutsättningar för tillgängliga gång- och vistelsemiljöer. Bostadsgårdarna ligger huvudsakligen en våning över angränsande gator och stråk eftersom parkering anordnas i garage under gårdarna. Gårdarna nås via hiss och trappor från byggnaderna.

Service och arbetsplatser

Offentlig service
Planförslaget möjliggör en förskola med upp till fem avdelningar i kvarter 10. Ytterligare behov av förskole- och skolplatser kan tillgodoses genom befintliga och planerade verksamheter i närområdet. I detaljplanen för Aspen 3 med flera planeras en ny grundskola och förskola och i intilliggande detaljplan planeras ytterligare förskolor. Hörningsnässkolan och Ängsnässkolan är de närmaste befintliga grundskolorna.

Kommersiell service
Planförslaget möjliggör lokaler för kommersiell service, framför allt i byggnadernas bottenvåningar. I strategiska lägen säkerställs lokaler genom planbestämmelser. Det skapar förutsättningar för närservice och verksamheter som bidrar till ett mer levande område under olika delar av dygnet. Vid det nya torget är ambitionen att skapa förutsättningar för bland annat restaurangverksamhet.

Arbetsplatser
Omvandlingen från industriområde till en huvudsakligen bostadsdominerad stadsdel innebär att befintliga arbetsplatser inom planområdet försvinner. Ett antal av de verksamheter som finns i området idag flyttar till andra verksamhetsområden inom kommunen.

Planförslaget bedöms kunna generera cirka 60 årsarbeten, varav förskolan uppskattas stå för cirka 20. Antalet är en uppskattning och kan variera över tid beroende på verksamheternas karaktär och omfattning. Ytterligare arbetstillfällen kan tillkomma genom de lokaler som möjliggörs inom området.

Social hållbarhet och trygghet
Planförslaget skapar nya mötesplatser och målpunkter som kan bidra till ett mer levande område och stärka kopplingarna till omkringliggande stadsdelar. Bostäder, lokaler, förskola, torg och parker ger förutsättningar för att området används under olika delar av dygnet.

Bebyggelsen utformas utan tydliga baksidor mot de allmänna stadsrummen. Bostadsentréer orienteras mot gata eller torg och lokaler och bostadskomplement mot gata förses med fönster. Det bidrar till överblickbarhet och social närvaro i gaturummen.

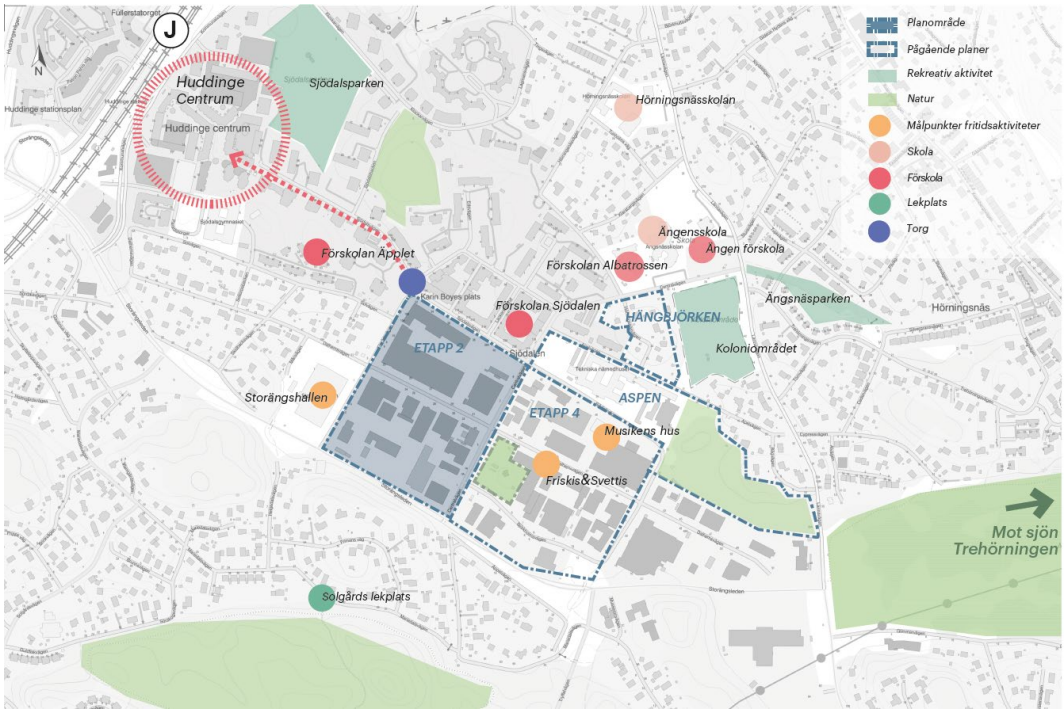
Barn- och ungdomsperspektivet
Planområdet är idag ett industriområde som är dåligt anpassat för barn och unga, med tung trafik, smala eller saknade gångbanor och cykling i blandtrafik.

Området utgör också en barriär för barn som rör sig mellan Sörskogen och skolorna i Hörningsnäs. I närområdet finns bland annat Sjödalsparken, Solgårds lekplats och Ängsnäsparken. Även koloniområdet har i tidigare barnkonsekvensanalys lyfts fram som en viktig rekreationsmiljö.

Planförslaget svarar mot de identifierade bristerna genom en ny struktur med tydligare och mer sammanhängande gång- och cykelstråk. De två öst–västliga parkstråken ger möjlighet att röra sig genom området med begränsad kontakt med biltrafik och korsningar med lokalgator utformas med de gående i fokus. De större gatorna förses med separerade gång- och cykelbanor. De två befintliga planskilda passagerna över Storängsleden bevaras och förbättras, vilket stärker kopplingarna till områdena söder om leden.

Planförslaget tillför samtidigt nya målpunkter för barn och unga. Torget, fickparken och parkstråken ger plats för lek och vistelse, medan det södra parkstråket kopplar vidare mot den planerade närparken öster om planområdet. Bostadsgårdarna ger ytterligare möjligheter till lek för framför allt yngre barn. Skolor, förskolor och idrottsanläggningar finns eller planeras i närområdet, vilket ger goda möjligheter att nå vardagens målpunkter till fots eller med cykel.

Sammantaget bedöms planförslaget förbättra barns möjligheter att röra sig tryggt genom området och ge bättre tillgång till lek, vistelse och rekreation.



Befintliga målpunkter i och utanför planområdet.

Förskolegård

Detaljplanen möjliggör en förskola med upp till fem avdelningar i kvarter 10. Enligt kommunens riktlinjer för zon B ska friytan uppgå till minst 30 m² per barn och omfatta minst 3 000 m² sammanhängande friyta. Den planerade förskolegården innebär ett avsteg från riktlinjerna eftersom förutsättningarna för

gården utgår från överenskommelser från planstart 2017, innan riktlinjerna antogs 2020.

Detaljplanen säkerställer minst 1 500 m² friyta för lek, oavsett antal barn. I *Utformning av Fabriken och Förrådets förskolegård* redovisas hur gården kan utformas för att ge varierade möjligheter till lek, rörelse och kreativitet. Det finns även möjlighet att utöka gården till cirka 2 000 m² genom en utbyggnad norrut inom kvarter 7, vilket förutsätter en överenskommelse mellan berörda aktörer.

Förskolegårdens placering inne i bostadskvarteret skapar även möjlighet för gården att användas av närboende efter verksamhetstid, vilket kan bidra till aktivitet och social närvaro i området.

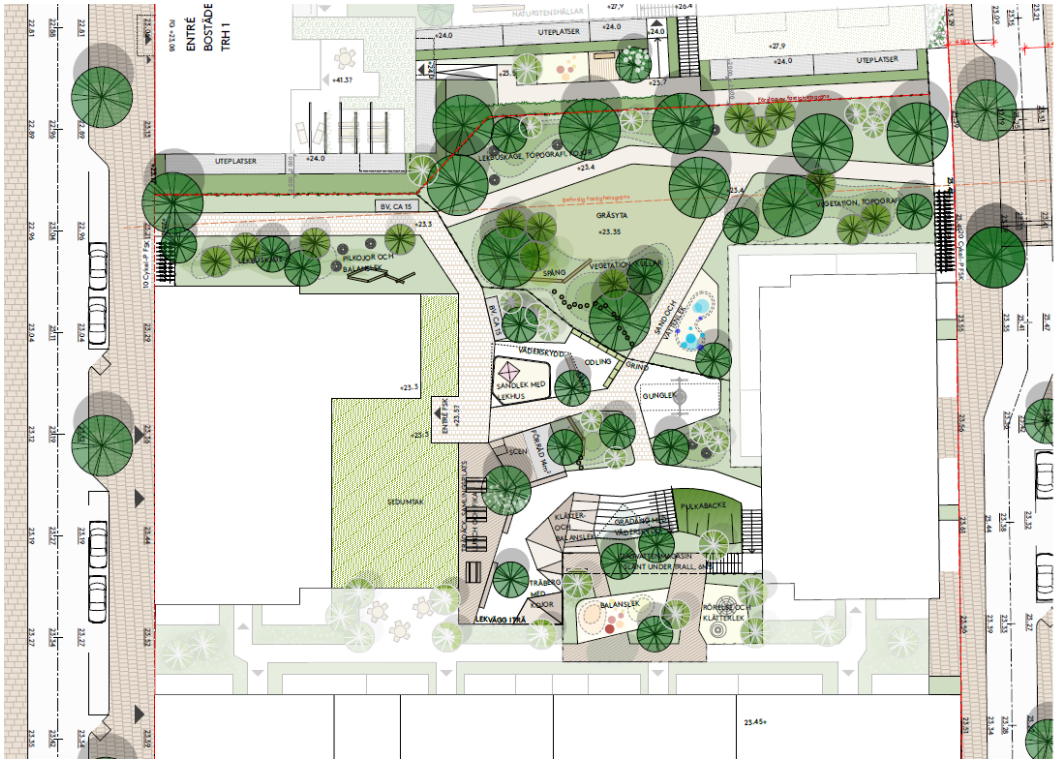


Illustration med möjlig utökning av förskolegården till cirka 2000 kvm (Gestaltningsprogrammet).

Gator och trafik

Planeringen utgår från Huddinge kommuns trafikstrategi där gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Nya och förbättrade stråk för gång, cykel och kollektivtrafik knyter samman planområdet med omgivande stadsdelar och viktiga målpunkter.

Planområdet nås främst från Björkebovägen och Centralvägen, som båda ansluter till Storängsleden. Befintliga gator inom området – Björkebovägen, Centralvägen och Dalhemsvägen – byggs om och kompletteras med nya lokalgator. Det skapar fler kopplingar och en mer finmaskig gatustruktur. Korsningarna mot Storängsleden byggs om för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.



Visionsbild längs en grändgata (Gestaltningsprogrammet)

Gångtrafik

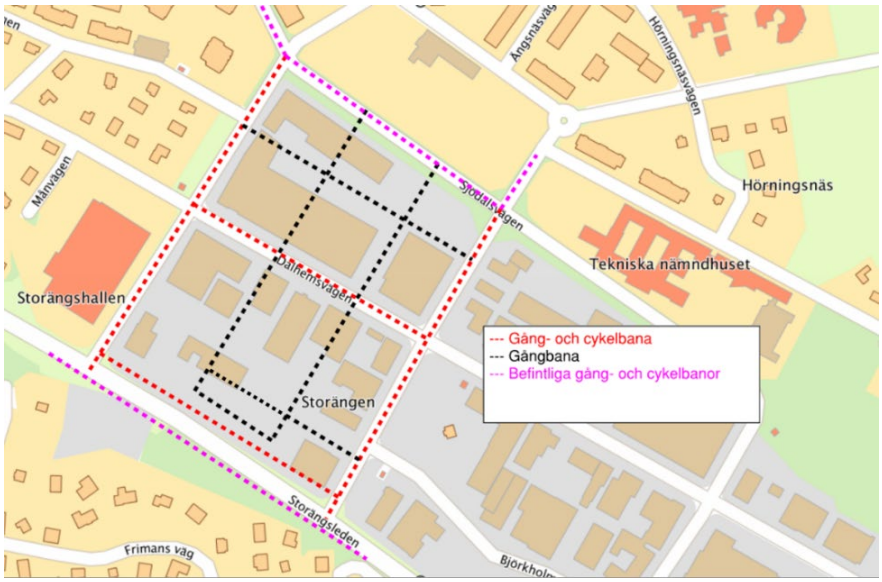
De flesta gator inom planområdet utformas för låga hastigheter och flera lokalgator utformas som gångfartsområden där gående prioriteras. Gångbanor anordnas på båda sidor längs samtliga gator.

Dalhemsvägen, Centralvägen och Björkebovägen ingår i kommunens övergripande gångnät och knyter området till kollektivtrafik, service och andra viktiga målpunkter. Genom planområdet skapas även nya gångstråk i öst–västlig och nord–sydlig riktning. Ett nord–sydligt stråk ges särskild utformning för att stärka barns skolvägar och möjligheten att röra sig tryggt genom området.

Cykeltrafik

Björkebovägen och Centralvägen utformas som huvudcykelstråk. Dalhemsvägen får en gång- och cykelbana med samma bredd som ett huvudcykelstråk och blir en viktig länk mellan Storängen och Huddinge centrum. Längs Storängsleden anläggs en gång- och cykelbana mellan Björkebovägen och Centralvägen som ingår i det lokala cykelnätet.

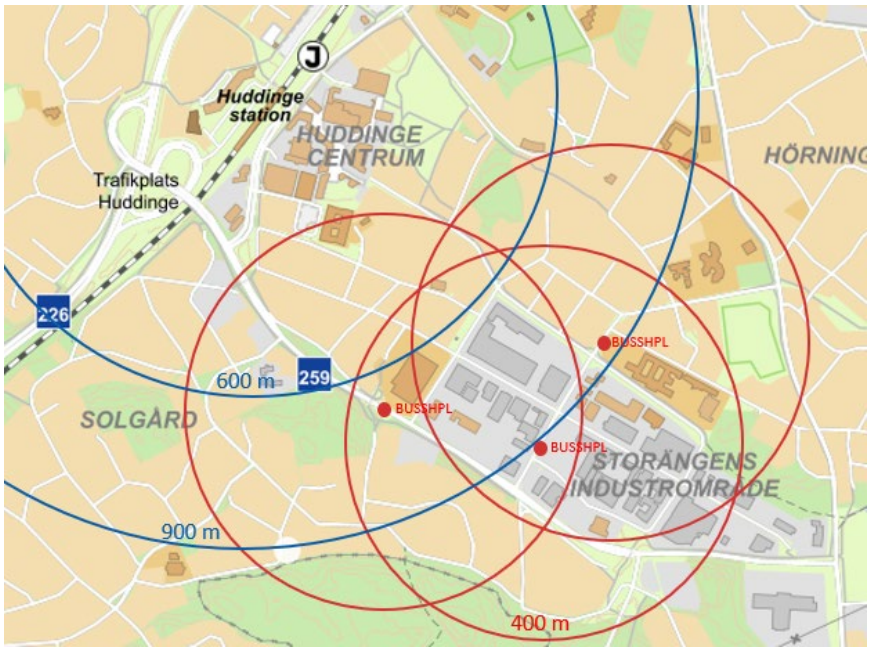
Passager över gator utformas som övergångsställen, gångfartsområden eller genomgående gång- och cykelbanor. De nya stråken ansluter till befintligt gång- och cykelnät och förbättrar kopplingarna till skolor, kollektivtrafik, service samt fritids- och idrottsanläggningar.



Framtida och befintliga gång- och cykelbanor på dagens bebyggelsestruktur.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 600–900 meter fågelvägen från Huddinge station, vilket motsvarar ungefär 700–1 200 meters gångavstånd. Huddinge station trafikeras av pendeltåg och ett stort antal busslinjer. Storängen trafikeras av flera busslinjer med anslutning till bland annat Huddinge station. Två befintliga hållplatslägen finns på Centralvägen i nära anslutning till planområdet och en hållplats finns på Storängsleden. Avståndet till närmaste busshållplats blir högst cirka 400 meter fågelvägen. Planområdet klassas enligt Huddinge kommuns kollektivtrafikplan som kollektivtrafiknära.



Avstånd fågelvägen från busshållplats i rött och Huddinge station i blått.

Biltrafik

Huddinge kommun har genomfört en trafikanalys för centrala Huddinge (WSP 2023). Trafikanalysen beskriver prognoser för framtida trafikmängder och kapacitet i trafiksystemet år 2040 och 2050, med tydlig relatering till Trafikverkets basprognos. Gemensamt för de utredda alternativen är utgångspunkt i kommunens markanvändning år 2050 och Tvärförbindelse Södertörn har byggts ut.

Resultatet från trafikanalysen visar på en fungerande trafiksituation på Storängsleden, Centralvägen, Förrådsvägen (blivande Björkebovägen) och Sjödalsvägen, för prognosåret 2050. Trafik på Storängsleden och i omkringliggande vägnät antas då ha flyttats över till Tvärförbindelse Södertörn.

Sedan trafikanalysen genomfördes har ett besparingsförslag för Tvärförbindelse Södertörn tagits fram av Trafikverket. Besparingsförslaget antas få konsekvenser på Storängsleden och det lokala vägnätet. Hur och i vilken omfattning är inte klarlagt och utredning pågår hos Trafikverket. Kommunen bedömer att en minskning av genomfartstrafiken på Storängsleden kan ske även om besparingsförslagen blir verklighet.

Centralvägen kommer även fortsättningsvis att ingå i kommunens huvudvägnät och utformas för busstrafik med en dimensionerande hastighet om 40 km/h. Övriga gator inom planområdet utformas som lokalgator med en hastighet om 30 km/h. Framkomligheten på Centralvägen bedöms vara god. Gatan kommer att ha en uppsamlande funktion i Storängen. Trafikanalysen visar att merparten av trafik på Centralvägen har sin målpunkt i området och endast en mindre del använder gatan för genomfart, till exempel busstrafik.

Färdmedelsandelarna i trafikanalysen visar att andelen bilresor ligger på en liknande nivå som idag. Biltrafiken är fortsatt dominerande i trafikmodellen år 2050 på grund av att inga styrmedel för att hålla nere bilresandet har implementerats i analysen. För att andelen bilresor ska minska behöver alla berörda aktörer verka för ett minskat bilresande, från väghållare och exploatörer till aktörer inom kollektivt resande. Kommunens arbete med flexibla parkeringstal, utbyggnad av infrastruktur för fotgängare och cyklister samt ”mobility management” är en central del för att minska bilresandet. Kommunen har som mål att 80 % av arbetsresorna ska ske med hållbara färdmedel.

En ny infart till industriområdet anordnas från Storängsleden med anslutning till Dalhemsvägen. Detta är en riskreducerande åtgärd och beskrivs mer under avsnittet *Risker avseende farligt gods och industriverksamhet*.

De sikttrianglar som krävs i gatukorsningarna redovisas på plankartan. Inom dessa ska fri sikt säkerställas upp till den höjd som anges i planbestämmelserna.



Gröna linjer på kartan ovan visar vilka sträckor där kommunen avser förbjuda trafik med farligt gods. Cirkel visar ny in- och utfart till området.

Parkering, mobilitetsåtgärder, angöring och varumottagning

Parkeringsbehovet för cykel och bil för bostäder och verksamheter beräknas utifrån kommunens parkeringsprogram för zon B. Cykel- och bilparkering för bostäder ordnas i första hand på kvartersmark. På allmän plats anordnas parkeringsplatser för kortare besök, parkering för rörelsehindrade samt strategiskt placerade angörings- och lastzoner.

Förskolans cykelparkering kan fördelas mellan kvartersmark och allmän plats. Bilparkering för förskolans personal anordnas på kvartersmark, med minst en plats per avdelning i garage. Personalparkering för övriga verksamheter kan samnyttjas med bostädernas besöksparkering. Parkerings- och angöringsplatser på allmän plats kan även användas för lämning och hämtning vid förskolan.

Planområdet har goda förutsättningar för hållbart resande genom närheten till kollektivtrafik och utbyggnaden av gång- och cykelnätet. Mobilitetsåtgärder kan användas för att minska behovet av bilparkering. Exempel på sådana åtgärder är bil- och cykelpool, cykelservice, samnyttjande av parkeringsplatser samt olika leverans- och mottagningslösningar. Mobilitetsåtgärderna kan med fördel samordnas mellan kvarteren och byggaktörerna.

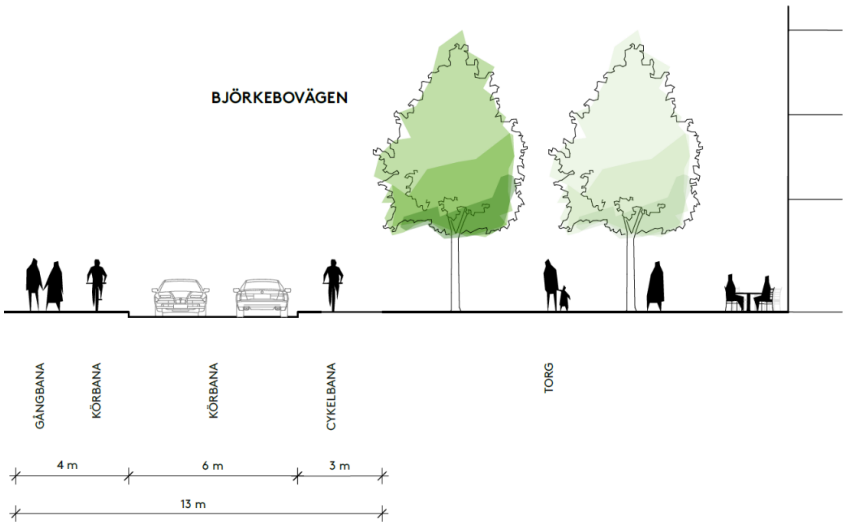
Mobilitetsåtgärder och mobilitetstjänster kan enligt kommunens parkeringsprogram medge en reduktion av bilparkeringstalet med upp till 30 procent. Åtaganden och överenskommelser om mobilitetsåtgärder regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och respektive byggaktör.

Utformningsprinciper för gator inom planområdet

Gatusektionerna nedan är typsektioner som visar gatornas huvudsakliga funktioner, utformning och dimensionerande trafikslag.

Björkebovägen

Längs Björkebovägens östra sida anläggs en gång- och cykelbana. Angöringsfickor möjliggör angöring till bostadsentréer och verksamheter samt hämtning av avfall. Övergångsställen skapar kopplingar till bland annat idrottshallen, busshållplatsen och den planskilda passagen över Storängsleden. Vid torget och fickparken integreras gångbanan med torg- och parkytan, medan cykelbanan löper mellan körbanan och torget.



Björkebovägen vid torget

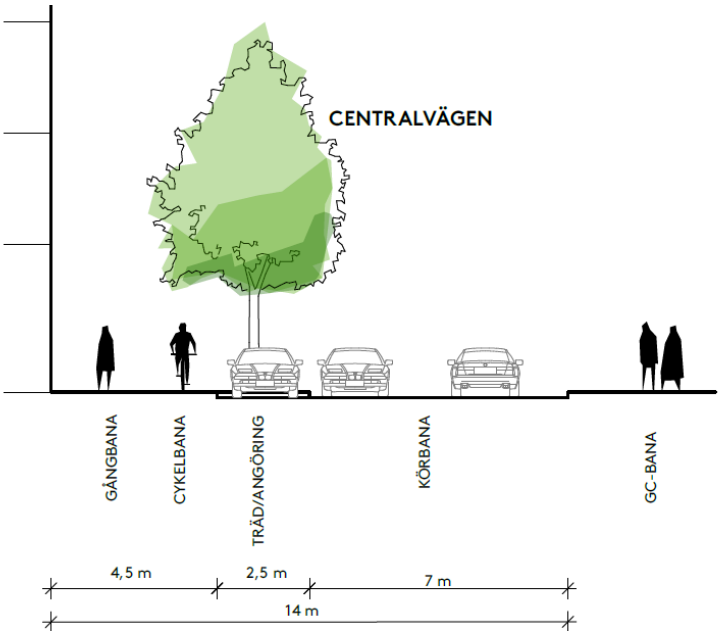
Sjödalsvägen

Befintliga och nya lokalgator inom planområdet ansluter till Sjödalsvägen norr om planområdet. Sjödalsvägen har byggts om i samband med genomförandet av detaljplanen för kvarteret Brandstegen med flera.

Centralvägen

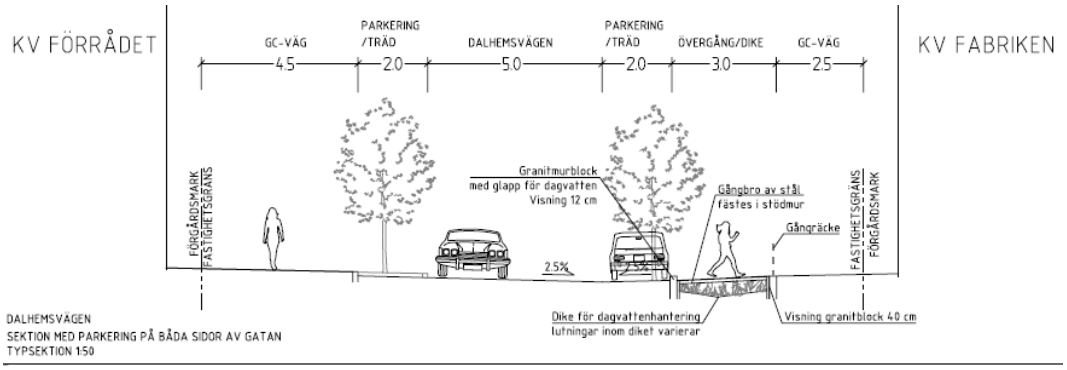
Centralvägen dimensioneras för busstrafik och befintligt hållplatsläge behålls. Längs gatans västra sida anläggs en gång- och cykelbana. Mellan gång- och cykelbanan och körbanan varvas trädplanteringar med angöringsfickor, vilket möjliggör angöring till bostäder och lokaler utan att påverka busstrafikens framkomlighet.

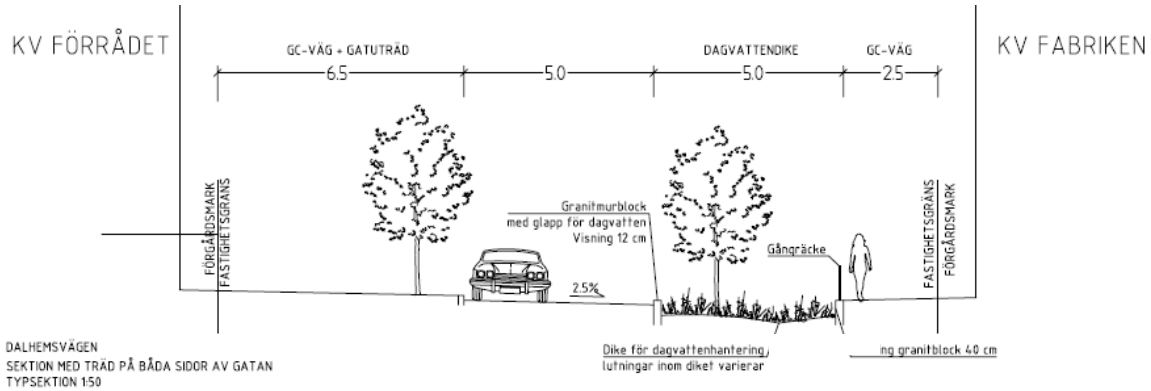
Parkstråket genom planområdets norra del ansluter till gång- och cykelbanan vid Centralvägen. Gatans östra sida kompletteras med gång- och cykelbana i samband med genomförandet av detaljplanen för Verkstaden, Hantverket och Tonfisken med flera.



Dalhemsvägen

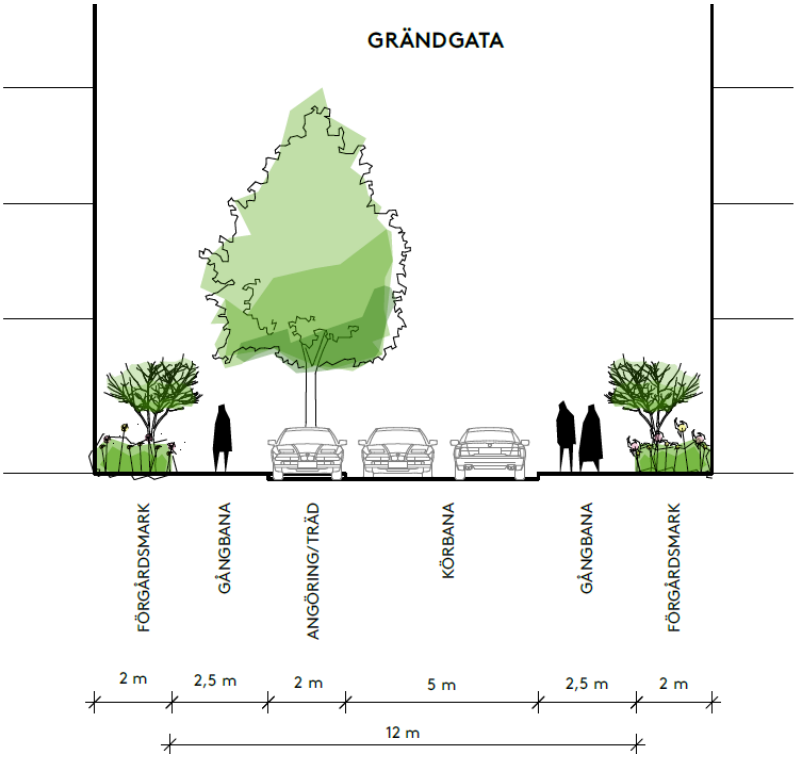
Dalhemsvägen utformas med en avrinningsyta längs gatans norra sida som är en del av områdets hantering av skyfall. Längs avrinningsytan löper en gångbana och på gatans södra sida anläggs en kombinerad gång- och cykelbana. På båda sidor om körbanan finns utrymme för träd och angöring. Förgårdsmarken längs gatan ligger på kvartersmark.





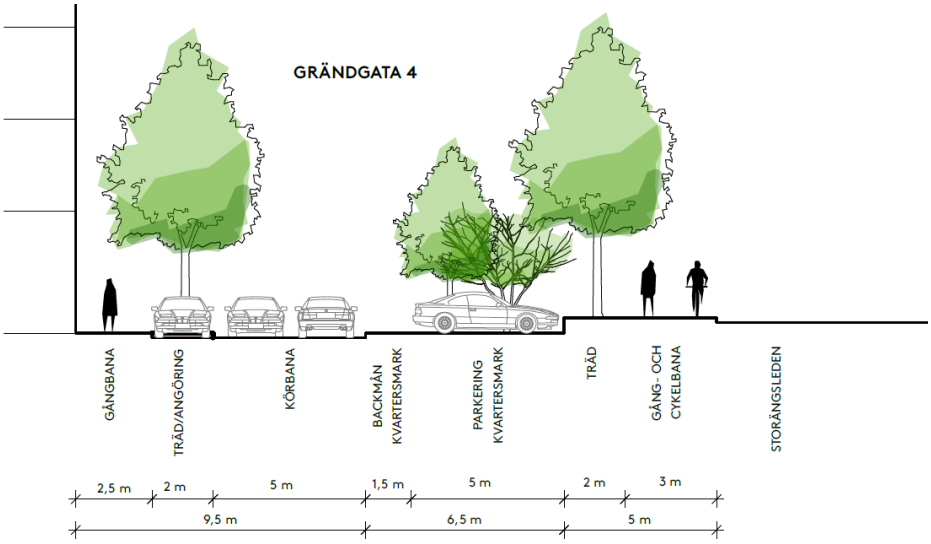
Nord-sydliga lokalgator

De nord–sydliga lokalgatorna utformas för låga hastigheter, så kallade grändgator. Körbanan förskjuts i sidled med jämna mellanrum och utrymme för träd och angöring växlar därmed mellan gatans båda sidor. Förgårdsmarken ligger på kvartersmark. Där parkstråken korsar lokalgatorna utformas gaturummet som gångfartsområde med de gående i fokus.



Öst-västlig lokalgata

Lokalgatan parallellt med Storängsleden utformas med träd och tvärställd parkering. Parkeringsplatserna inklusive backutrymme ligger på kvartersmark. De låga trafikmängderna på gatan medger att fordon backar ut på körbanan.



Natur och vatten

Mark och vegetation

Planområdet är idag i huvudsak hårdgjort och saknar naturmark. Närmaste naturmark med större rekreationsvärden finns i Sörskogen, cirka 500 meter från planområdet. Planområdet ligger mellan Sjödalsparken och sjön Trehörningen och i närliggande bostadsområden finns bostadsnära natur.

I förlängningen av Sjödalsvägen mot Lännavägen finns ett naturområde som hanteras inom detaljplanen för Aspen 3 med flera. Naturområdet bidrar till att knyta samman Storängen med grönområdena kring Trehörningen och tillgodose behovet av grönytor för de nya bostäderna. På Lännavägens östra sida finns även ett delvis igenvuxet naturområde vid Trehörningen.

Innan industriområdet etablerades tillhörde området Fullersta gårds ägor och namnet Storängen kommer av att marken historiskt användes som ängsmark. Den kvarvarande naturmarken inom Storängen utgörs av en delvis bevuxen kulle som föreslås bli en del av den planerade närparken inom detaljplanen för Verkstaden, Hantverket och Tonfisken med flera.

Geologiska förhållanden

Jordlagren inom planområdet består av fyllnadsjord, ställvis ovan organiska jordar såsom gyttja och torv. Fyllnadsjorden och torven underlagras av lera och därefter av friktionsjord ovan berg. Mäktigheten på fyllnadsjorden varierar och är generellt större än 0,5 meter. Djupet till fast grund varierar inom området och uppgår som mest till cirka 22 meter.

Leran är sättningskänslig och sättningar pågår inom området. Uppfyllnader bör därför undvikas. Vid utbyggnad kan leran behöva avlastas eller förstärkas och byggnader kommer i allmänhet att behöva grundläggas med pålar och fribärande golv. Om uppfyllnader ändå utförs krävs särskild sättnings- och stabilitetsutredning. Byggnader ska utföras utan källare. Gator och VA-anläggningar kommer att kräva markförstärkning, bland annat med kalkcementpelare och påldäck. Eftersom grundläggningsförhållandena varierar innehåller plankartan en bestämmelse om att pålning eller motsvarande ska utföras där det krävs.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Trehörningen och dagvattnet från området avrinner mot sjön. Grundvattennivån ligger ofta cirka en meter under markytan, men varierar naturligt över året och med nederbördsmängden. Geotekniska undersökningar på fastigheten Fabriken 14 visar att det finns både ett undre och ett övre grundvattenmagasin. Det undre grundvattenmagasinet har på denna fastighet uppmätts till nivån +20,2 meter, motsvarande cirka 2,7 meter under markytan, och det övre till nivån +21,4 meter, motsvarande cirka 1,5 meter under markytan. Det övre grundvattenmagasinet bedöms vara begränsat och ha bildats till följd av den låga genomsläppligheten i fyllnadsjorden och torven.

Markens låga genomsläpplighet innebär begränsade möjligheter till infiltration och lokalt omhändertagande av dagvatten. De geologiska och hydrologiska förhållandena behöver därför beaktas vid grundläggning, markförstärkning och utformning av dagvattenhanteringen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Trehörningen ingår i vattenförekomsten Tyresån–Balingsholmsån. Dagvatten från planområdet leds via ledningar i nordost till en pumpstation öster om Lännavägen, där vattnet lyfts till en bassäng och vidare i kulvert till Trehörningen. Området saknar vattendelare, vilket innebär att allt dagvatten rinner till samma punkt. Inga sanka områden finns inom planområdet, men väster om Trehörningen finns ett större utfyllt våtmarksområde som tidigare var en strandäng.

Sjön har inte statusklassats men bedöms ha problem med näringshalter och övergödning kopplade till det avloppsreningsverk som fanns 1951–1972. Åtgärdsprogrammet för Trehörningen 2015–2021 (förlängt till 2027) anger behov av att minska fosfortillförseln med upp till 650 kg/år och att uppnå en halt på 28 µg/l Tot-P. Aluminiumfällning genomfördes 2020, och senaste uppmätta halten (2024) är 49 µg/l. Dagvattenåtgärder från exploateringen i Storängen bedöms minska fosforbelastningen med ytterligare ca 20 kg/år.

Tyresån–Balingsholmsån har måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Den kemiska statusen når inte god nivå på grund av ”överallt överskridande ämnen” såsom kvicksilver och bromerad difenyleter, som inte har lokal källa. PFOS-halter överskrider också gränsvärden i Tyresån, men det är oklart om detta gäller Trehörningen specifikt. Miljökvalitetsnormen för ekologisk status ska nås senast 2027.

Kommunen har sammanställt belastningen från flera planprojekt inom avrinningsområdet och bedömer att omvandlingen av Storängen från industri till bostäder sammantaget minskar tillförseln av föroreningar, inklusive kväve. Genomförda och planerade dagvattenåtgärder inom detaljplanen förbättrar förutsättningarna för Trehörningens vattenkvalitet och nedströms recipienter.

Utöver omvandlingen av Storängen har det sedan länge planerats en dagvattenreningsanläggning vid Fullerstaåns utlopp i Trehörningen. Fullerstaåns tekniska avrinningsområde är cirka 960 hektar, och utredningar från SVOA visar att anläggningen kan minska fosfortillförseln med ungefär 200 kg per år enligt Trehörningens åtgärdsprogram.

Cirka 90 % av årsflödet från avrinningsområdet kommer att passera reningsanläggningen. Vid höga flöden bräddas vattnet förbi anläggningen för att undvika att sedimenterade föroreningar spolas ut. Vid skyfall, när ledningssystemet är fullt och vatten rinner ytligt, skyddas anläggningen från urspolning genom omgivande vallar.

Den rening som anläggningen kommer att bidra med ingår inte i de dagvattenutredningar som tagits fram för detaljplanen, utan tillkommer utöver de åtgärder som planeras inom kvartersmark och allmän plats. Sammantaget innebär

detta att den totala reningen av dagvatten i området blir högre än vad som redovisas i planutredningarna.

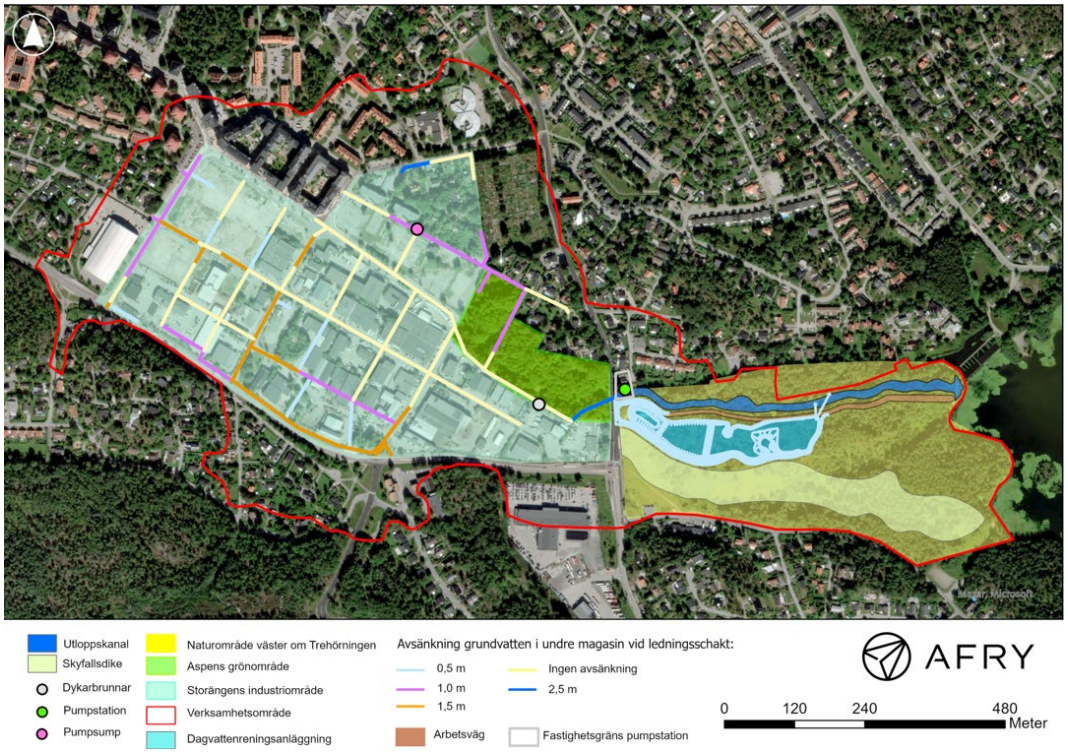
Skyfall och översvämningshantering

Storängens industriområde är beläget i en öst-västlig dalgång och utgör ett instängt område varifrån dagvatten ytledes inte kan avledas med självfall. Området är därmed beroende av den pumpstation som idag lyfter upp dagvattnet från ledningssystemet och ut i sjön Trehörningen. Vid skyfall rinner stora mängder vatten till Storängen från Fullerstaåns avrinningsområde som inkluderar centrala Huddinge, Källbrink och Fullersta, och Storängen har en historik av återkommande översvämningar i samband med kraftiga regn.

Kommunen har tillsammans med VA-huvudmannen SVOA utrett dagvatten- och skyfallshanteringen för Storängen i ett samlat perspektiv. Befintliga VA-system behöver successivt byggas om och kompletteras i samband med områdets utveckling. Parallellt med planarbetet pågår bland annat utredning och projektering av ökad pumpkapacitet och ny utloppskanal för dagvatten.

För att förbättra skyfallssituationen planeras åtgärder som leder vatten på ett kontrollerat sätt från Storängen till sjön Trehörningen. Vid skyfall leds vattnet genom området via utpekade skyfallsstråk mot Lännavägen, där det förs vidare genom kompletterande åtgärder vid vägen och därefter via ett skyfallsdike väster om sjön Trehörningen. För kopplingsdike och utökning av lågpunkten vid Lännavägen finns stöd i gällande detaljplan. Även skyfallsdiket bedöms kunna genomföras utan att strida mot gällande planförutsättningar eftersom det endast delvis berör detaljplanelagt område.

Skyfallsdiket, den nya utloppskanalen, dagvattenreningsanläggningen samt vissa VA-åtgärder utgör vattenverksamhet och kräver tillstånd enligt miljöbalken. Ansökan om miljötillstånd lämnades in i juli 2025 och huvudförhandling är planerad till hösten 2026. Skyfalls- och översvämningshanteringen för Storängen redovisas närmare i rapporten *Översvämningsrisker för Storängen* (Ramboll och Sweco, 2026) samt i tillhörande underlag för vattenverksamhet.



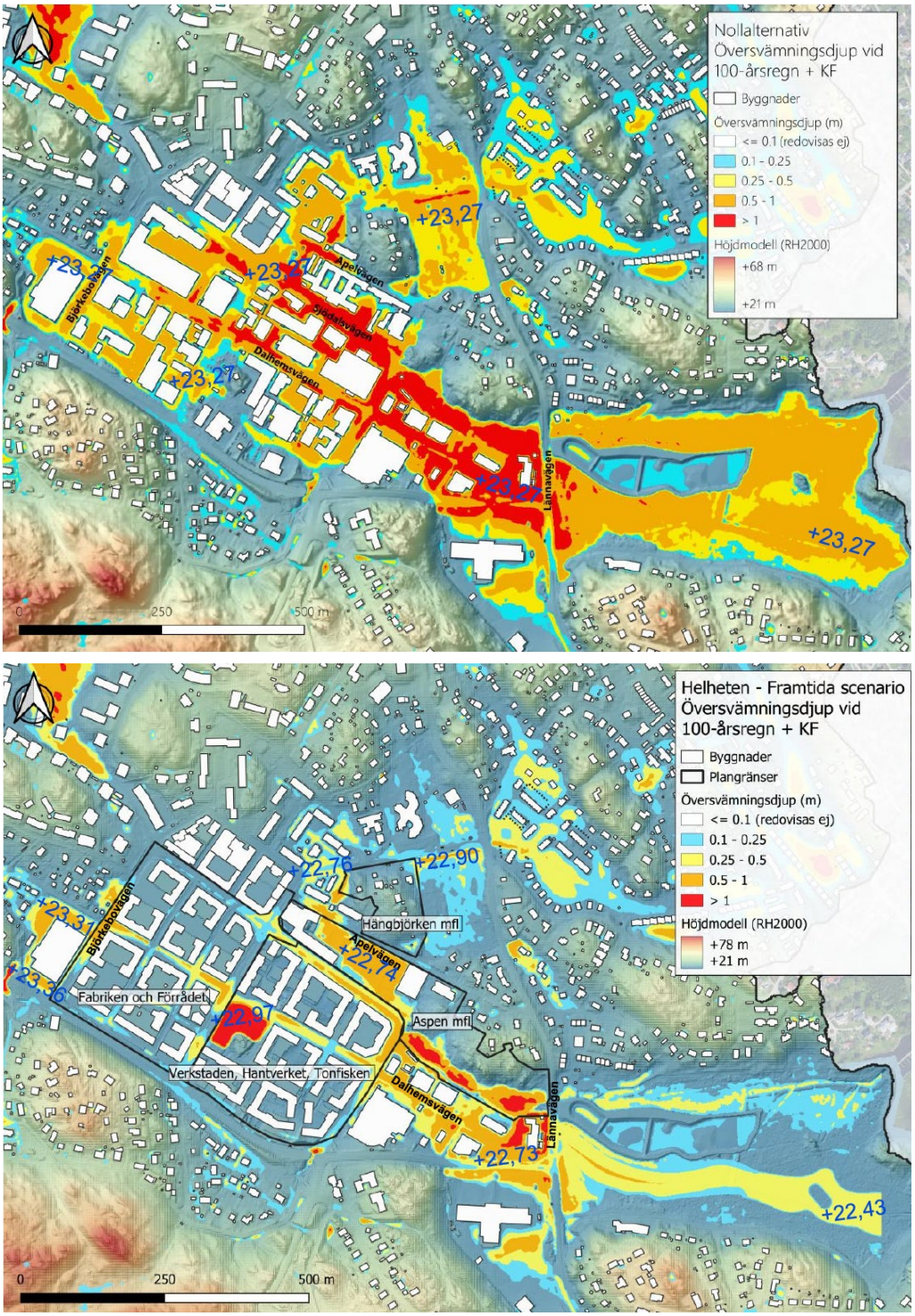
Åtgärder avseende skyfall, dagvatten och VA inom Storängen (AFRY, 2025).

Nollalternativet i översvämningsutredningen beskriver ett scenario där de aktuella detaljplanerna i Storängen inte har genomförts. Vid nollalternativet uppgår den högsta vattennivån till +23,27 meter inom större delen av Storängen vid ett skyfall. Detta motsvarar ett vattendjup över 0,5 meter på många ställen (se figur nedan). Där vattendjupet överstiger 25 cm begränsas räddningstjänstens framkomlighet.

Framtidsscenariot har simulerats med dagens kapacitet i dagvattenledningsnätet och befintlig pumpstation, eftersom projektering av framtida ledningsnät och pumpkapacitet fortfarande pågår. Som grundprincip avser dock SVOA att ledningsnätet ska dimensioneras till 10-årsstandard. Inom Fabriken och Förrådet förutsätter skyfallssimuleringen dock större ledningsdimensioner längs en sträcka av Dalhemsvägen för att förbättra situationen väster om planområdet. Simuleringen utgår från att pumpstationen inte är i drift vid skyfall större än ett 10-årsregn. Då framtidsscenariot baseras på ovan antaganden kan vattennivåerna i området komma att minska ytterligare om SVOA skulle besluta att bygga en ny pumpstation med högre kapacitet än idag samt ledningar med större dimensioner än vad som simulerats i skyfallsutredningen. En känslighetsanalys har även tagits fram som redovisar situationen då pumpstationen är helt avstängd under en skyfallshändelse.

Utredningen visar att översvämningar i framtidsscenariot främst koncentreras till de större gatorna inom planområdet. Vattendjupet blir cirka 0,8 meter vid Björkebovägen och 0,6 meter på Dalhemsvägen. Utanför planområdet, i

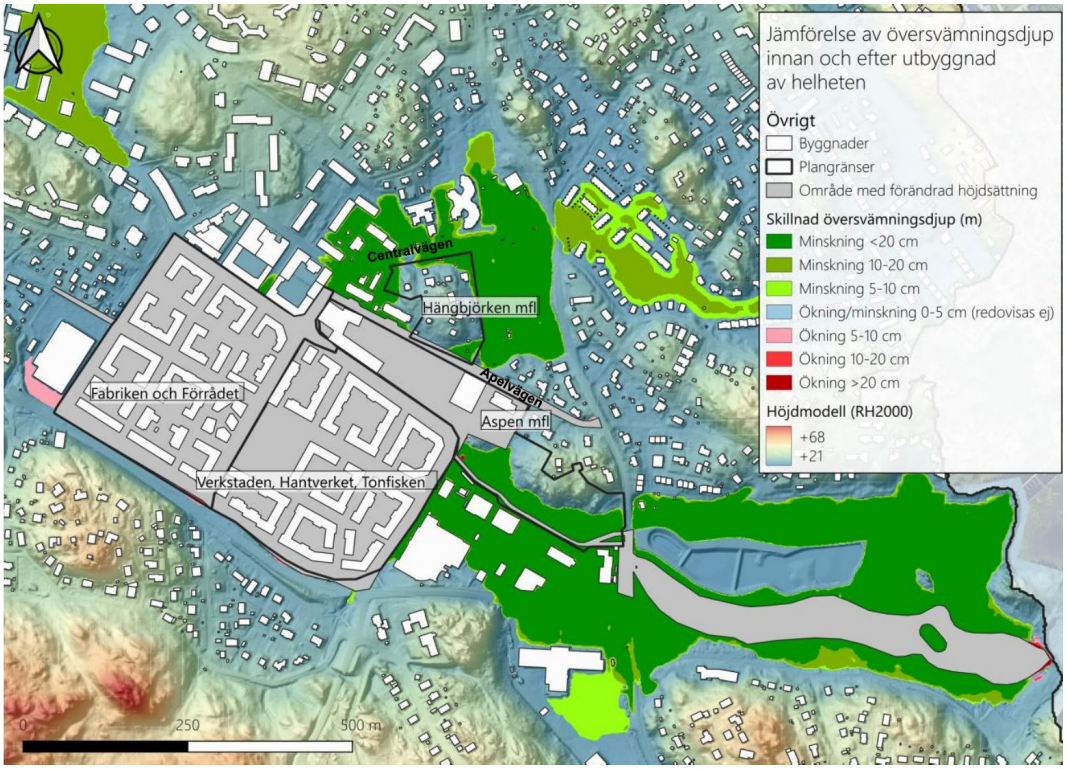
Storängens sydöstra delar bildas en stående vattenyta på +22,73 meter, vilket motsvarar ett vattendjup på ungefär 0-5-1 meter på många platser.



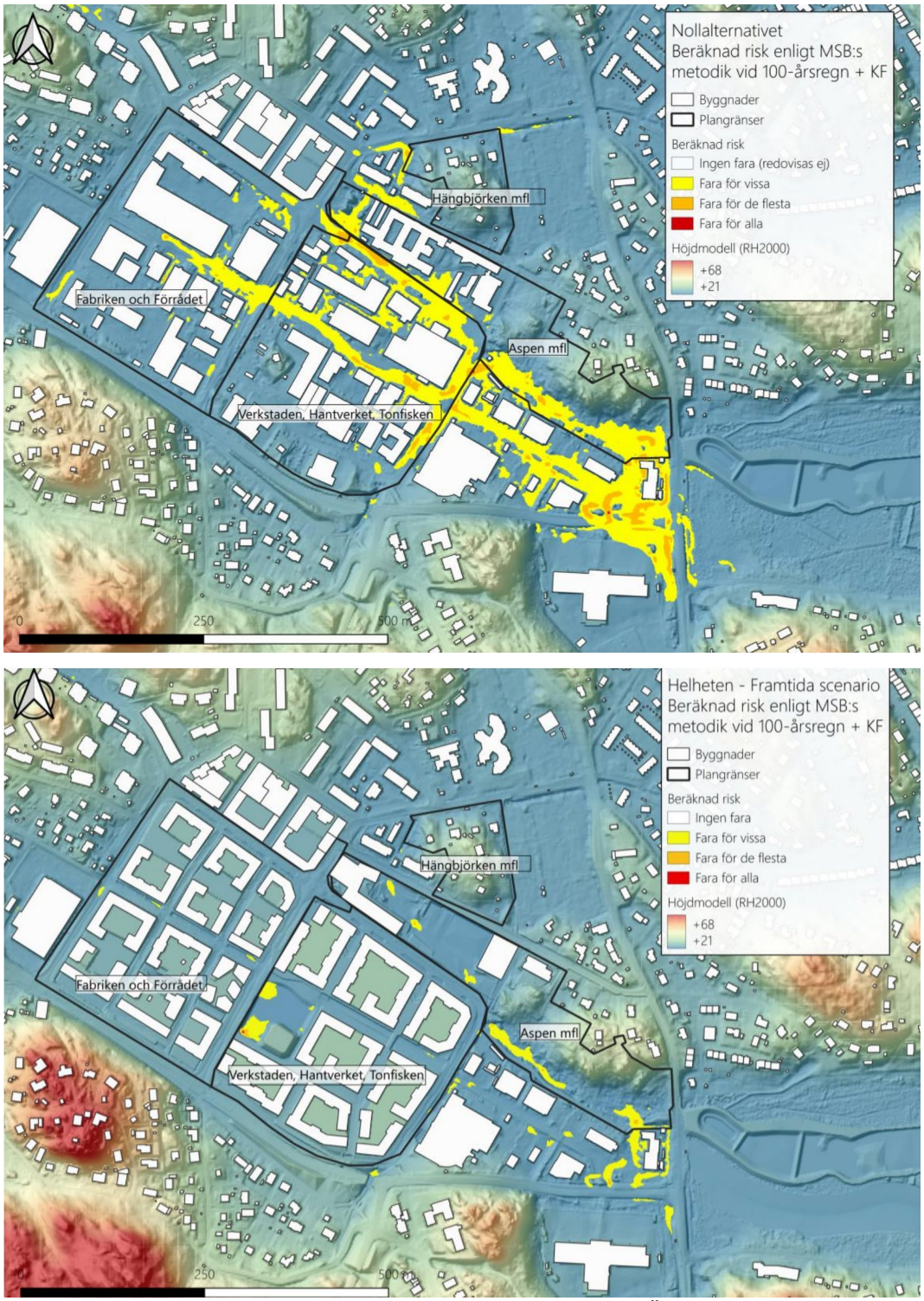
Beräknat maximalt vattendjup inom Storängen vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,4. Övre bild visar nollalternativet, nedre bilden visar framtida scenario (Ramboll och Sweco, 2026).

Jämfört med nollalternativet minskar översvämningsdjupet, med föreslagen utformning, med mer än 20 centimeter inom stora delar av den angränsande befintliga bebyggelsen. Söder om Storängshallen ökar däremot vattendjupet med cirka 9 centimeter. Området kring Storängshallen har redan idag problem med översvämning och åtgärder för att förbättra situationen utreds vidare.

Sammantaget visar utredningen att planförslaget förbättrar skyfallssituationen jämfört med nollalternativet och att fara för människors liv och hälsa inte bedöms uppstå inom planområdet (se figurer nedan).



Skillnad i vattendjup vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 mellan nollalternativet och framtida scenario. Framtida minskning av vattendjup redovisas i grönt, medan ökning redovisas i rött. (Ramboll och Sweco, 2026).



Beräknad risk (fara för människors liv) enligt MSB:s metodik. Övre bild visar på nollalternativet, nedre bilden visar på framtida scenario (Ramboll och Sweco, 2026).

Framkomligheten för utryckningsfordon vid framtida situation under ett skyfall kommer att förbättras jämfört med nollalternativet. Begränsad framkomlighet kvarstår på flertal gator, men analys av vattendjup visar att det finns framkomliga

räddningsvägar till alla kvarter inom föreliggande planområde. De norra kvarteren vid korsningen mot Centralvägen/Sjödalsvägen nås via den gång- och cykelväg som planeras mellan kvarteren. Utrymning bedöms även kunna ske över de gårdar som är upphöjda.

Simulering av en situation helt utan pumpstation visar på att skyfallssystemet fungerar godtagbart även under ett sådant scenario. Identifierade vägar för räddningsfordon kommer vara fortsatt framkomliga.

För att säkerställa att detaljplanen kan genomföras oberoende av övriga pågående detaljplaner i Storängen har även ett scenario med enbart aktuell detaljplan simulerats. Skyfallsdike, kopplingsdike och sänkning av Lännavägen ingår som förutsättningar. Resultaten visar i huvudsak samma skyfallsnivåer och utbredning som vid utbyggnad av samtliga detaljplaner. Därmed är detaljplanens genomförande inte beroende av övriga pågående detaljplaner. Vid utbyggnad av enbart aktuell detaljplan är de utpekade räddningsvägarna inom planområdet, vilka redovisas i figur nedan, fortsatt framkomliga.



Räddningsvägar vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 för framtida situation. Orange körvägar har maximalt 25 cm vattendjup och är framkomliga för samtliga fordon (Ramboll och Sweco, 2026).

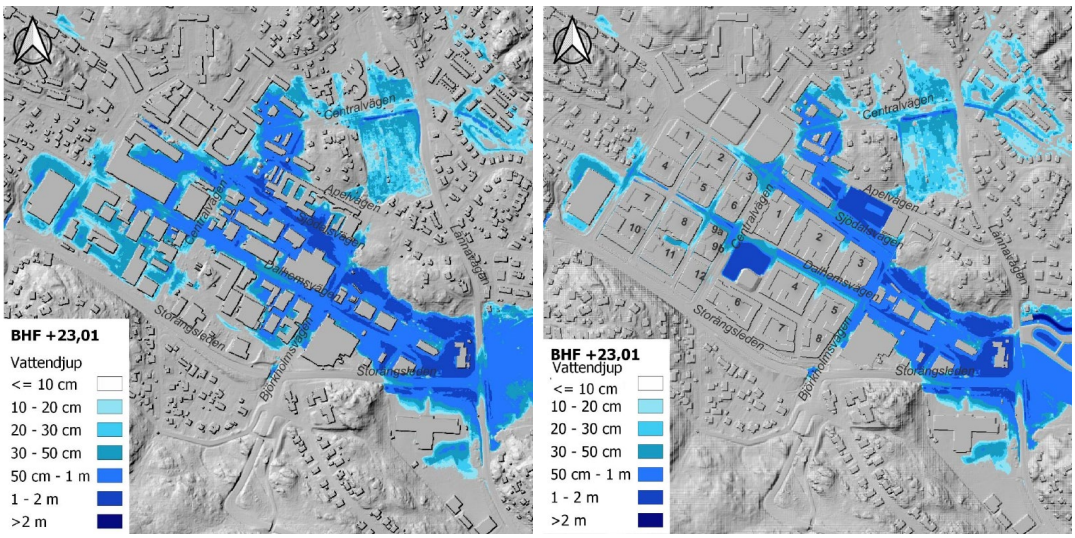
Översvämning från Trehörningen

Förutsättningarna för höga vattennivåer i Trehörningen har utretts särskilt. Beräknade nivåer redovisas i rapporten *Vattennivåberäkningar för högflöden i Balingsholmsån* (Ramboll och SMHI, 2023).

Beräknade vattennivåer i Trehörningen är +23,01 meter vid beräknat högsta flöde (BHF), +22,49 meter vid 200-årsflöde och +22,33 meter vid 100-årsflöde.

Beräknat högsta flöde är ett mycket extremt och långsamt förlopp. Utredningarna visar att riskerna för ras, skred och erosion är låga och att det är osannolikt att extremt höga vattennivåer och intensivt regn inträffar samtidigt.

Utbredning och vattendjup inom Storängen vid översvämning från Trehörningen vid ett 200-årsflöde respektive BHF blir mindre efter genomförandet av planen jämfört med nollalternativet (se nedan figur). Inom aktuellt planområde uppstår mindre vattensamlingar på Dalhemsvägen och på delar av Sjödalsvägen vid 200-årsflöde. Vid BHF är utbredningen större och vattendjupen överskrider en halvmeter på flera platser, främst kring Dalhemsvägen, Centralvägen och Sjödalsvägen. Trots detta bedöms samtliga kvarter vara åtkomliga för ambulans och räddningstjänst vid både 200-årsflöde och BHF, då det finns framkomliga vägar med vattendjup lägre än 25 cm.



Vattendjup vid befintligt högsta flöde (BHF) för nollalternativet (vänster bild) respektive framtida situation (höger bild) (Ramboll och Sweco, 2026).

För såväl 200-årsflöde som BHF bedöms risken för liv och hälsa för människor som låg inom hela planområdet, då riskklass 2 är den högsta klass som uppnås då samtliga byggnader har flera våningsplan att förflytta sig mellan. Gårdar är till största del upphöjda vilket medger möjligheten att ta sig mellan byggnader och entréer inom kvarteren. Eftersom förloppet vid både 200-årsflöde och BHF-händelse är långsam finns god tid att förflytta sig från vattenmassorna.

Skyddsnivåer och krav för bebyggelse vid skyfall och höga flöden från Trehörningen

För att säkerställa att bebyggelsen inte tar skada vid översvämmande vatten reglerar detaljplanen att byggnader ska utformas så att de ej tar skada vid naturligt översvämmande vatten till en höjd om minst +23,6 meter. För att säkerställa att bostäder inte tar skada vid ett skyfall regleras även en lägsta nivå på färdigt golv till +23,6 meter. Nivån är satt utifrån att högsta vattennivån inom planområdet vid ett skyfall är +23,52 meter.

Utöver detta säkerställs att teknisk utrustning placeras ovan +23,6 meter alternativt utformas så att de ej tar skada vid översvämmande vatten.

För att säkerställa att utrymning kan ske över gårdar regleras även en lägsta höjd för bostadsgårdar till +23,6 meter.

Källare tillåts inte inom planområdet. Därmed bedöms bebyggelsen, tekniska anläggningar och försörjningssystem vara skyddade vid både skyfall och höga vattennivåer från Trehörningen (BHF). Framkomliga räddningsvägar finns, och ingen risk för liv och hälsa bedöms föreligga.

Garageinfarter, entréer och verksamhetslokaler i bottenvåning behöver utformas och placeras med hänsyn till beräknade vattendjup vid skyfall. Utfartsförbud har införts i lägen där beräknat vattendjup överstiger 10 cm för att styra garageinfarter bort från mer utsatta områden. I övriga utsatta lägen kan exempelvis höjdsättning av golvnivåer, upphöjda entréer eller annan utformning behövas för att minska risken för att vatten tränger in i byggnader. Det tidigare ska-kravet på verksamhetslokaler i bottenvåning har tagits bort i utsatta lägen. Detaljplanen medger fortsatt centrumverksamhet, men placering och utformning behöver anpassas till skyfallsförutsättningarna.

Miljö och hälsa

Markradon

Planområdet består huvudsakligen av lera, mjäla och gyttja och bedöms utgöra ett lågriskområde för radon. Inför byggnation av bostäder ska markradon kontrolleras och grundkonstruktionen anpassas efter uppmätta värden.

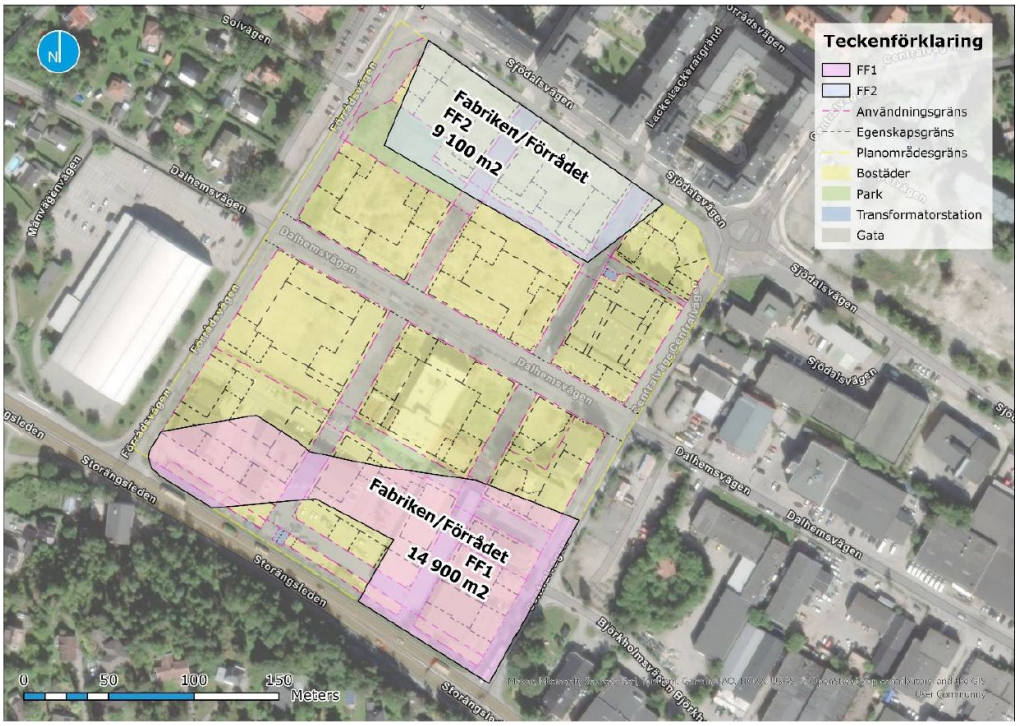
Förorenad mark

Inom planområdet har det sedan 1950-talet bedrivits verksamheter som kan ha orsakat föroreningar i mark och grundvatten. Området är utpekat av Länsstyrelsen som potentiellt förorenat. Omfattande mark- och grundvattenundersökningar har genomförts och platsspecifika riktvärden har tagits fram för planområdet.

De platsspecifika riktvärdena omfattar ämnen som har påträffats eller bedöms kunna överskrida riktvärden för känslig markanvändning, bland annat PAH, alifatiska och aromatiska kolväten, klorerade lösningsmedel, PCB och metaller inklusive kvicksilver. Åtgärdsmålen omfattar skydd för människors hälsa, markmiljön, Trehörningen och djupgrundvattnet.

Föroreningarna består framför allt av klorerade alifater, kolväten, PAH, metaller och PCB i jord och grundvatten. PFAS har påträffats i låga halter och bedöms enligt genomförda undersökningar inte medföra något åtgärdsbehov. Två huvudsakliga åtgärdsområden har identifierats:

- FF1, i planområdets södra del: omfattar föroreningar av metaller, kolväten, PAH och PCB i ytlig jord. Föroreningarna föreslås åtgärdas genom schaktsanering.
- FF2, i planområdets norra del: omfattar framför allt klorerade alifater och kolväten i jord och grundvatten. Här föreslås åtgärder huvudsakligen genom in situ-behandling.



Åtgärdsområden avseende föroreningar inom planområdet (Ramboll, 2025c).

Efter genomförda åtgärder bedöms riskerna vara acceptabla för den planerade markanvändningen. Kompletterande undersökningar behöver genomföras i genomförandeskedet för att närmare avgränsa föroreningarna och fastställa åtgärdernas omfattning. Delar av de ytliga föroreningarna kommer även att avlägsnas i samband med teknisk schakt för byggnader och gator. Planerad markhöjning minskar exponeringen ytterligare. Åtgärderna bedöms vara tekniskt och ekonomiskt genomförbara.

För fastigheter som ska bebyggas ska en provtagningsplan godkännas av miljötillsynenheten. Startbesked får inte ges innan marken har sanerats eller erforderliga skyddsåtgärder har genomförts. Inför genomförandet ska även en masshanteringsplan tas fram. Eftersom området byggs ut etappvis kan åtgärder även behöva genomföras på angränsande fastigheter beroende på föroreningarnas utbredning och spridning.

Vid långvarig översvämning finns risk för urlakning, men eftersom startbesked kräver sanering bedöms planförslaget minska risken för spridning. Dagvatten leds huvudsakligen i ledningssystem och bedöms inte bidra till spridning av föroreningar. Vid länshållning hanteras risk genom provtagning, rening eller infiltration, och risker för spridning kontrolleras genom ett löpande kontrollprogram för ytligt och djupt grundvatten (Ramboll 2025a).

	Kvartersmark		Skola & Förskola		Gatumark		Parkmark		KM	MKM
	A1	A2	B1	B2	C1	C2	D1	D2		
Arsenik	10	25	10	25	15	25	10	18	10	25
Barium	300	3 500	300	3 500	3 500	3 500	200	2 500	200	300
Bly	40	180	25	180	150	180	25	180	50	180
Kadmium	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	0,8	0,8	0,8	12
Kobolt	18	18	18	18	18	18	12	12	15	35
Koppar	180	180	180	180	180	180	80	120	80	200
Krom	120	120	120	120	120	120	80	80	80	150
Kvicksilver	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,12	0,12	0,25	2,5
Nickel	80	80	80	80	80	80	60	60	40	120
Vanadin	150	150	150	150	150	150	100	100	100	200
Zink	500	700	500	700	700	700	250	500	250	500
PCB7	0,02	0,25	0,018	0,25	0,08	0,25	0,018	0,25	0,008	0,2
PAH L	15	80	15	80	40	80	3	50	3	15
PAH M	35	60	35	60	35	60	10	40	3,5	20
PAH H	6	18	5	18	12	18	2,5	18	1	10
Alifater >C5-C8	200	700	200	700	700	700	50	700	25	150
Alifater >C8-C10	250	700	250	700	700	700	100	700	25	120
Alifater >C10-C12	500	1 000	500	1 000	1 000	1 000	100	1 000	100	500
Alifater >C12-C16	500	1 000	500	1 000	1 000	1 000	100	1 000	100	500
Alifater >C16-C35	1 000	2 500	1 000	2 500	2 500	2 500	100	2 500	100	1 000
Aromater >C8-C10	50	1 000	50	1 000	1 000	1 000	10	1 000	10	50
Aromater >C10-C16	15	500	15	500	500	500	3	500	3	15
Aromater >C16-C35	40	250	40	250	250	250	10	250	10	30
Bensen	1,8	10	1,8	10	18	80	7	500	0,012	0,04
Toluen	50	1 000	50	1 000	800	1 000	10	1 000	10	40
Etylbensen	50	1 000	50	1 000	1 000	1 000	10	1 000	10	50
Xylen	50	1 000	50	1 000	1 000	1 000	10	1 000	10	50
Trikloreten	3	3	3	3	3	3	1	2,5	0,2	0,6
Tetrakloreten	10	12	10	12	12	12	1	12	0,4	1,2

Skydd av grundvatten
Skydd av ytvatten
Skydd mot fri fas
Hälsa
Markmiljö
Justering för bakgrundshalt

Beräknade platsspecifika riktvärden som används som åtgärdsmål. Beteckningen A1-D1 avser ytlig jord för respektive markanvändningsscenario. Beteckningen A2-D2 avser djup jord för respektive markanvändningsscenario. Färgerna anger vilket skyddsobjekt som är styrande för det platsspecifika riktvärdet. Enhet mg/kg TS (Ramboll, 2025c).

Risker avseende farligt gods och industriverksamhet

En fördjupad riskanalys (Brandskyddslaget, 2023) har tagits fram för transporter och hantering av farligt gods i syfte att bedöma riskerna för människor inom planområdet samt behovet av riskreducerande åtgärder. Storängsleden är primär transportled för farligt gods, vilket innebär att exploatering inom 150 meter från leden behöver riskbedömas. Även Centralvägen har beaktats eftersom transporter till befintliga verksamheter inom Storängens industriområde förekommer där under omvandlingsperioden.

Centralvägen är inte utpekad som transportled för farligt gods och trafikeras huvudsakligen av lokal trafik. Transporterna består huvudsakligen av styckegods och i vissa fall bulktransporter, exempelvis eldningsolja.

Inventeringar visar att flera verksamheter inom Storängens industriområde hanterar kemikalier och andra ämnen som kan innebära risker. Verksamheterna är dock småskaliga, ligger på relativt stora avstånd från planområdet och avskärmas delvis av befintlig bebyggelse. Den förhärskande vindriktningen är västlig/sydvästlig, vilket innebär att vinden huvudsakligen blåser från den

planerade bebyggelsen mot verksamheterna. Sammantaget bedöms riskerna från industriverksamheterna inte påverka möjligheten att genomföra detaljplanen.



Verksamheter som ger upphov till transporter med farligt gods inom Storängens industriområde (Riskanalys, Brandskyddslaget, 2023).

Bedömning av risknivå

Risknivåerna har beräknats i form av individrisk och samhällsrisk. Individrisken ligger på en acceptabel nivå, medan samhällsrisken ligger inom ALARP-området. Det innebär att riskreducerande åtgärder ska övervägas och vidtas där de bedöms vara rimliga med hänsyn till bland annat effekt, funktion och kostnad.

Beräkningarna för Storängsleden baseras på nationella schabloner för transporter av farligt gods och trafikprognos för år 2040. Detta bedöms sannolikt innebära en överskattning av risknivån. När Tvärförbindelse Södertörn tas i drift förväntas trafikflödet på Storängsleden minska avsevärt, vilket även bedöms minska mängden transporter av farligt gods.

Planerad bebyggelse placeras minst 25 meter från Storängsleden. Avståndet är kortare än det rekommenderade avståndet om 75 meter för bostäder, men uppfyller det föreslagna minsta skyddsavståndet till primär transportled för farligt gods. Mot bakgrund av de beräknade risknivåerna och att samhällsrisken ligger i den nedre delen av ALARP-området bedöms avsteget som acceptabelt. Bakomliggande kvarter ligger cirka 90–95 meter från Storängsleden. Känsliga verksamheter bör lokaliseras minst 75 meter från Storängsleden. Placering närmare kan accepteras om exponeringen begränsas genom byggnadernas placering och utformning, skyddande bebyggelse eller byggnadstekniska åtgärder.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en förskola i kvarteret närmast Storängsleden. Förskolans vistelseytor och gård orienteras mot en skyddad gårdssida, medan kök,

personalutrymmen och kontor placeras mot Björkebovägen. Ingen del av förskolan exponeras direkt mot Storängsleden, vilket innebär en låg exponeringsgrad.

Om skyddande bebyggelse mellan förskolan och Storängsleden inte uppförs uppgår avståndet ändå till cirka 50 meter. I ett sådant scenario kan kompletterande byggnadstekniska åtgärder behövas.



Illustration som redovisar avstånd om 30 (rött) respektive 75 (blått) meter från Storängsleden.

Riskreducerande åtgärder
De riskreducerande åtgärder som bedömts nödvändiga har säkerställts genom planbestämmelser. Minst 25 meter närmast Storängsleden ska hållas obebyggda och marken inom detta område får inte utformas för stadigvarande vistelse. Balkonger ska placeras minst 25 meter från leden.

Känsliga verksamheter får inte placeras exponerade mot Storängsleden inom 75 meter. Placering kan accepteras om verksamheten skyddas av mellanliggande bebyggelse eller motsvarande skyddande åtgärder. Komplementbyggnader, garage, förråd och transformatorstationer räknas inte som skyddande bebyggelse.

För byggnader med stadigvarande vistelse som är exponerade mot Storängsleden inom 75 meter ska friskluftsintag placeras bort från leden och minst en utrymningsväg mynna mot en trygg sida bort från Storängsleden. För exponerade byggnadsdelar inom 30 meter ska fasader utföras i obrännbar konstruktion eller minst brandteknisk klass EI30 och fönster utföras i minst klass EW30.

Kraven gäller de byggnadsdelar som är direkt exponerade mot Storängsleden, det vill säga där fri sikt mot leden finns och skyddande framförliggande bebyggelse saknas.

Lokal trafikföreskrift för att förhindra farligt gods
En ny infart till industriområdet anordnas från Storängsleden med anslutning till Dalhemsvägen. Infarten gör det möjligt att leda transporter till kvarvarande industriverksamheter bort från Centralvägen och den nya bostadsbebyggelsen. Kommunen avser att ansöka hos Länsstyrelsen om lokal trafikföreskrift med förbud mot transporter av farligt gods på Centralvägen och del av Sjödalsvägen. Föreskriften ska träda i kraft när den nya infarten har tagits i drift.

Avflyttning av störande verksamhet inom planområdet
H Forssells smidesverkstad utgör en störande verksamhet inom planområdet och behöver vara avflyttad innan de första bostäderna tas i bruk. Avflyttningen säkerställs genom avtal mellan berörda fastighetsägare och verksamheten samt genom exploateringsavtal som reglerar att inflyttning i bostäder inte får ske innan verksamheten har avflyttat.

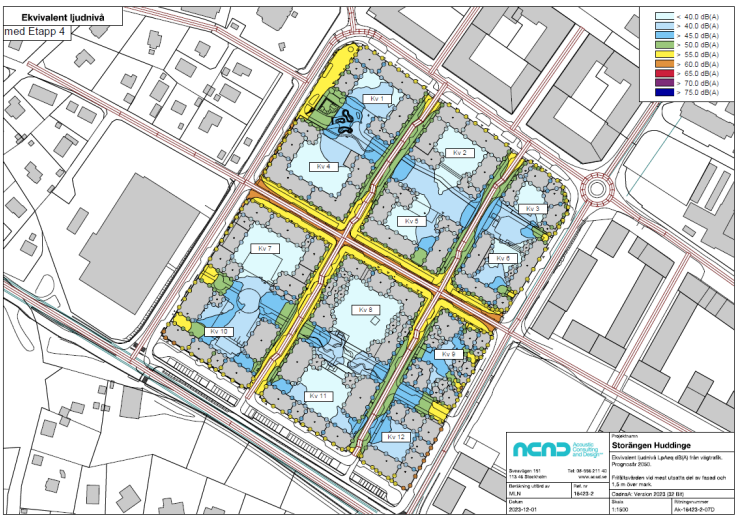
Efter att detaljplanen fått laga kraft medges inte längre industriändamål inom planområdet, vilket innebär att motsvarande störande industriverksamhet inte kan etableras på nytt.

Trafikbuller
En trafikbullerutredning har tagits fram för detaljplanen. Beräkningarna baseras på Storängens trafikanalys från 2023 och trafikprognoser för år 2050 med utbyggd Tvärförbindelse Södertörn.

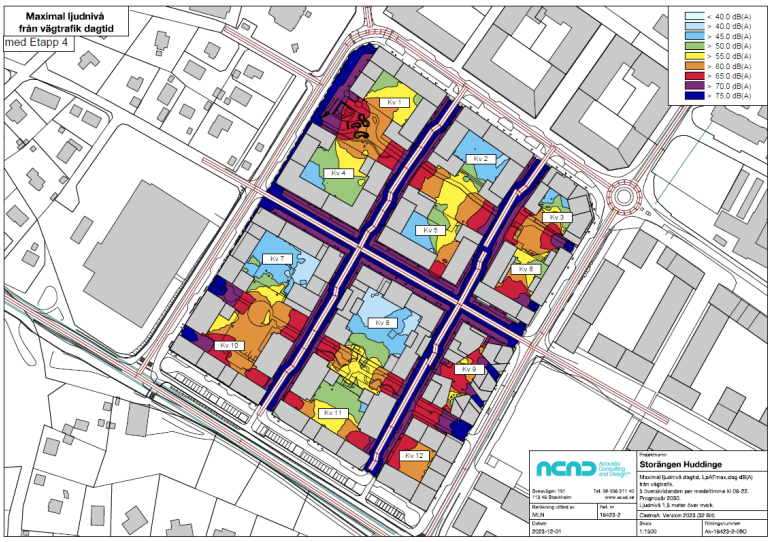
Beräkningarna visar att kvarter 1–9 samt kvarter 11 klarar gällande riktvärden för trafikbuller utan särskilda åtgärder eller krav på lägenheternas planlösning. Delar av kvarter 10 och 12 påverkas av buller från Storängsleden och har ekvivalenta ljudnivåer som högst uppgår till 61 dB(A).

För bostäder i de mest bullerutsatta lägena behöver lägenheternas planlösning anpassas så att gällande riktvärden kan uppfyllas. För att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller kan uppfyllas i kvarter 10 och 12 reglerar detaljplanen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska orienteras mot en ljuddämpad sida. I vissa lägen kan även bullerdämpande åtgärder, exempelvis delvis inglasade balkonger, behövas. På samtliga bostadsgårdar finns ytor som klarar riktvärdena för gemensam uteplats. Förskolegården klarar riktvärdena för både ekvivalent och maximal ljudnivå utan särskilda åtgärder.

Beräkningar har även genomförts med den planerade bebyggelsen inom detaljplanen för Verkstaden, Hantverket och Tonfisken. Den nya bebyggelsen kan genom reflexer medföra ökade ekvivalenta ljudnivåer på cirka 1–2 dB i vissa lägen. Bullerutredningen redovisar även ett scenario utan denna bebyggelse. Bullerberäkningar har även genomförts för en etappvis utbyggnad där kvarter 1–9 uppförs innan kvarter 10–12. Beräkningarna visar att gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad och på gemensam uteplats kan uppfyllas även i detta skede.



Ekvivalent ljudnivå LpAeq dB(A) för trafikprognosen år 2050. Frifältsvärden vid mest utsatta del av fasad och 1,5 m över mark.



Maximal ljudnivå LpAFmax dB(A) dag kl. 06-22 år 2050. Frifältsvärden 1,5 m över mark. Illustrationer från bullerutredningen för Fabriken Förrådet.

Industribuller

Industriverksamheterna inom Storängen kommer successivt att avvecklas i takt med områdets omvandling. En industribullerutredning har tagits fram för att bedöma påverkan från kvarvarande verksamheter på den planerade bostadsbebyggelsen.

Utredningen visar att Huddinge Stål är den verksamhet som främst kan påverka planområdet. Bullermätningar genomfördes 2020 och användes som underlag för beräkningar av ekvivalenta och maximala ljudnivåer inom området. Vid mätningen uppmättes en ekvivalent ljudnivå på 49 dB(A) och en maximal ljudnivå på 77 dB(A) på cirka 60 meters avstånd från verksamheten.

Beräkningarna visar att gällande riktvärden för industribuller kan uppfyllas inom planområdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Vibrationer
Vid detaljprojektering av gator och bebyggelse ska hänsyn tas till vibrationer. Byggnader grundläggs med pålar där markförhållandena kräver det, vilket ger goda förutsättningar att uppfylla gällande riktvärden för vibrationer.
Gatorna markförstärks med kalkcementpelare och påldäck för VA där det krävs.

Klimatpåverkan och utsläpp av växthusgaser
Planförslaget medför klimatpåverkan både genom byggskedet och genom den trafik som den nya bebyggelsen genererar. Trafikmängderna på Centralvägen, Björkebovägen och Sjödalsvägen beräknas öka när området byggs ut. På Storängsleden väntas trafiken initialt öka, men efter utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn bedöms trafikmängden minska betydligt.

En stor del av bebyggelsens klimatpåverkan uppstår under byggskedet genom bland annat materialproduktion, transporter och masshantering. Byggaktörerna arbetar därför med åtgärder för att minska klimatpåverkan genom exempelvis klimatberäkningar, materialval, energieffektiva lösningar och effektiv bygglogistik.

Flera av byggaktörerna planerar att använda klimatförbättrade material, exempelvis grön betong, och att miljöcertifiera bebyggelsen. Trä används helt eller delvis i vissa byggnader och material bedöms genom etablerade system för miljöanpassat byggande. Prefabricering och samordnad logistik kan bidra till att minska transporterna under byggskedet.

Eftersom byggnaderna inte planeras med garage under mark begränsas behovet av omfattande schakt. Massor ska återanvändas där det är möjligt med hänsyn till förekomsten av förorenad mark. Flera byggaktörer planerar även energieffektiva installationer, förnybar energiproduktion och åtgärder för minskad energi- och vattenanvändning.

Kommunens krav och byggaktörernas åtaganden avseende miljöanpassat byggande följs upp i genomförandet och regleras där det är aktuellt genom exploateringsavtal.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten
Genomförda kapacitetsutredningar visar att kapacitetshöjande åtgärder behövs i VA-systemet, bland annat genom uppdimensionering av ledningsnätet för att klara VA-huvudmannens åtagande för spillvatten.

Dagvatten
Dagvattenutredningen (Ramboll och Tyréns, 2020) redovisar flöden samt beräknade halter och mängder av förorenande ämnen i dagvattnet. Planområdet har idag en hög andel hårdgjorda ytor, även om en del byggnader rivits på senare tid, och har ett duplikatsystem för dagvatten. Dagvattennätet uppströms och

nedströms är stort, komplext och avvattnas via pumpstationen AP invallningen, som i hög grad styr nivåerna i systemet. Omläggning av dagvattenledningar inom Storängen planeras och utredning av dimensioneringen pågår. Inriktningen är att ledningssystemet ska dimensioneras för 10-årsstandard.

Efter omvandlingen ökar andelen grönytor och den genomsnittliga avrinningskoefficienten minskar. Beräkningarna visar att den totala avrinningen efter omdaning i huvudsak blir oförändrad jämfört med dagens förhållanden.

För kvartersmark minskar avrinningen, även utan LOD-åtgärder. Eftersom området delas upp mellan flera byggaktörer kan lokal fördröjning behövas. Behov och rekommenderade åtgärder redovisas per byggaktör i dagvattenutredningen.

För allmän platsmark visar beräkningarna att andelen hårdgjord yta minskar genom de föreslagna parkstråken. När klimatfaktor inkluderas ökar flödena marginellt efter exploatering. Beräknade halter och mängder av föroreningar i dagvattnet minskar för samtliga studerade ämnen efter omdaning, även utan rening, och minskar ytterligare med föreslagna reningsåtgärder. Vägdagvatten renas och fördröjs i trädgropar med skelettjord. I projekteringen har cirka 2 000 m² skelettjord avsatts för dagvattenhantering.

Beräkningar, principer och rekommendationer för dagvattenhantering redovisas närmare i dagvattenutredningen. De planbestämmelser som har betydelse för dagvattenhanteringen redovisas under avsnittet *Planbestämmelser*.

Dagvattenutredningen togs fram inför granskningen 2020 och är fortsatt aktuell i de delar som avser dagvatten. För skyfall och översvämning från Trehörningen hänvisas i stället till den uppdaterade utredningen från 2026. Enstaka uppgifter om ledningsnät och tidigare planerade förskolor är inaktuella men påverkar inte utredningens beräkningar eller åtgärdsförslag.



Översiktlig avvattning av allmän platsmark inom planområdet. Blå pilar motsvarar den ytlig avrinningen. Gröna rektanglar motsvara yta för skelettjord där dagvatten leds in för flödesreglering och fördröjning.

Energiförsörjning
Planområdet kommer att försörjas med fjärrvärme. Vid ny exploatering eftersträvas en låg energianvändning och att energiförsörjningen utformas med så liten miljöpåverkan som möjligt.

Elförsörjning och fiberförsörjning
Bebyggelsen kommer att elförsörjas genom två nya nätstationer inom planområdet och två befintliga nätstationer utanför planområdet. Kanalisation för framtida fiberförsörjning kommer att byggas ut.

Avfallshantering
Avfallshanteringen ska utformas så att den är tillgänglig, säker och väl integrerad i bebyggelsen samt följa kommunens gällande renhållningsordning.

Fastighetsnära insamling anordnas i miljörum inom byggnaderna med möjlighet till sortering av de avfallsslag som normalt uppkommer i flerbostadshus. I vissa byggnader planeras även utrymme för återbruk.

Räddningstjänst
Vid projektering ska Södertörns brandförsvarsförbunds krav (PM 608 och 609) avseende framkomlighet och brandvattenförsörjning beaktas.

Planbestämmelser

Planförslaget innebär att möjliggöra för bostadsbebyggelse, centrumverksamhet och förskola samt allmän plats som park och torg. I detta avsnitt förklaras och motiveras de planbestämmelser som reglerar användningen, se tabell nedan

Användning av mark och vatten	
Allmän plats	
Bestämmelse	***Förklaring/syfte***
TORG	Användningen möjliggör ett offentligt torg med tillhörande funktioner som exempelvis vistelseytor, serveringar, torghandel och hållplatser. Även mindre anläggningar och byggnader som behövs för torgets funktion och skötsel ingår.
GATA	Användningen säkerställer allmänna gator för angöring och trafikförsörjning av området samt för gång-, cykel- och fordonstrafik. I användningen ingår även de anläggningar som behövs för gaturummets funktion och utformning.
GÅNG	Användningen säkerställer gångvägar genom planområdet. Räddningsfordon får använda ytorna där det behövs för

	framkomlighet. Användningen säkerställer gångstråk som stärker tillgängligheten och kopplingarna inom planområdet. Anläggningar och byggnader som behövs för gångvägens skötsel och bruk ingår också i användningen.
CYKEL$_1$	Användningen säkerställer gång- och cykelvägar som knyter samman planområdet med kollektivtrafik, service och målpunkter i närområdet. Anläggningar och byggnader som behövs för gång- och cykelvägens skötsel och bruk ingår också i användningen. Det kan till exempel handla om belysning, skyltar och sittplatser.
PARK	Korta gärna till Användningen säkerställer parkstråk, grönområden och vistelseytor som bidrar till rekreation, lek, dagvattenhantering och ekologiska samband inom planområdet. I användningen ingår även komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen exempelvis förvaringsmöjligheter, gång- och cykelvägar, planteringar, lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.

Kvartersmark	
Bestämmelse	***Förklaring/syfte***
B-bostäder	Användningen syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse, nödvändigt för att uppnå detaljplanens syfte. I användningen ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppbostäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg ingår. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det

	kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.
C - Centrum	Användningen medger kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Komplement till centrumverksamheten ingår också i användningen.
E_1- transformatorstation	Användningen medger att transformatorstation med tillhörande komplement kan uppföras.
S_1- Förskola får inrymmas i bottenvåning och/eller våning ovan bottenvåning	Användningen syftar till att möjliggöra för uppförande av förskola med tillhörande komplement i våning vid gatunivå och/eller våningen ovan.

Egenskaper för allmän plats	
Bestämmelse	***Förklaring/syfte***
Avrinningsstråk- Ett ytligt avrinningsstråk ska anläggas längs gatan	Bestämmelsen säkerställer ett ytligt avrinningsstråk för att hantera och avleda skyfallsvatten.
+ 0,0 Markens höjd över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig höjdsättning med hänsyn till översvämningsrisk och omgivande marknivåer

Egenskaper för Kvartersmark	
Bestämmelse	***Förklaring/syfte***
Byggandets omfattning	
e_1 - Högsta nyttjandegrad i total bruttoarea, gäller inom användningsgräns. Utöver angiven bruttoarea får balkonger glasas in. Utöver angiven bruttoarea får växthus till en största bruttoarea om 40 kvm uppföras per fastighet	Bruttoarean reglerar byggrättens omfattning enligt framtagna förslag och inkluderar även ytor för garage. För att ha möjlighet att glasa in balkonger och uppföra växthus i samband med byggnationen eller i efterhand så har byggrätten för dessa separerats.
e_2 - Minsta % av fasadlängd i bottenvåning som ska utgöras av lokaler för centrumändamål. Gäller	Bestämmelsen anger på vilka platser lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning. Syftet är att skapa aktiva fasader mot allmän plats

bottenvåning som vetter mot allmän plats	och därigenom stärka stadslivet, orienterbarheten och tryggheten i gatumiljön. Bestämmelsen reglerar inte lokalernas storlek.
e_3 - Största sammanlagda öppenarea för skärmtak är 100 kvm	Bestämmelsen begränsar omfattningen av skärmtak på bostadsgårdar för att säkerställa tillräckliga vistelse- och rekreationsytor.
e_4 - Största sammanlagda öppenarea för skärmtak är 50 kvm	Bestämmelsen begränsar omfattningen av skärmtak på bostadsgårdar för att säkerställa tillräckliga vistelse- och rekreationsytor.
Prickmark - Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen begränsar byggrätten inom förgårdsmark för att säkerställa plats för bland annat grönska och dagvattenhantering. Mindre anläggningar, så som trappor och portomfattningar, vilka behövs för markens funktion får uppföras Anläggningar för dagvatten, portomfattningar och trappor får uppföras.
Korsmark - Endast komplementbyggnader får placeras	Bestämmelsen säkerställer en låg exploateringsgrad närmast Storängsleden genom att endast komplementbyggnader får uppföras. Komplementbyggnader omfattar även skärmtak.
Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Hiss, trapphus, växthus och installationer för energiförsörjning får sticka upp över angiven nockhöjd	Bestämmelsen reglerar bebyggelsens höjd och bidrar till den avsedda stadsbilden. Nockhöjd är vald för att kunna anpassa vissa av de uppstickande delar som får uppföras enligt Boverkets tolkning. I nockhöjden ingår även fläktrum. Utöver angiven höjd får hiss, trapphus, växthus och även installationer för energianläggning, så som solpaneler, sticka upp. Växthusen får även uppföras på takterrass.
Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter	Reglerar högst tillåtna höjd för komplementbyggnader.

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Gäller ovansida bjälklagskonstruktion. Utöver angiven höjd får komplementbyggnader och mindre tekniska installationer placeras. Balkonger får kraga ut ovan angiven höjd	Totalhöjden reglerar höjd på gårdsbjälklagen med villkor för att åtgärder som bidrar till gårdarnas trivsel får uppföras.
Minsta takvinkel i grader. På en tredjedel av byggnaders tak får minsta takvinkel frångås	Reglerar minsta tillåtna takvinkel men där undantag får göras för en tredjedel av takytan. Detta för att möjliggöra för bland annat takkupor, frontespiser, gavelspetsar och takterrasser.
s_1 Förskola får inte placeras i direkt exponering mot Storängsleden. Begränsas av användningsgräns	Syftar till att begränsa att användningar som bedöms som svårutrymda är placerade med direkt exponering (utan framförliggande bebyggelse) mot Storängsleden. Komplementbyggnader och transformatorstationer räknas ej som framförliggande bebyggelse. Skyddsbestämmelsen har tagits fram i riskutredningar och ger ett skydd för den kommande bebyggelsen.
Utformning	
f_1 Fasad mot Storängsleden ska indelas vertikalt med en längsta fasadlängd om 25 meter. Indelningen kan uttryckas med en djupverkan i fasaden, vinkling av bebyggelsen eller en variation i fasadutformning	Denna bestämmelse har tillkommit för att ta ned skalan av bebyggelsen och ge en indelning vertikalt på den långa fasaden mot Storängsleden.
f_2 Minst en fjärdedel av taket ska utgöras av gemensam takterrass	Bestämmelsen säkerställer tillräcklig yta för gemensam uteplats för kvarter med sämre solljusförhållanden.
f_3 Marken ska vara tillgänglig för sikt till en fri höjd av minst 3.0 meter. Stödpelare får uppföras	Planbestämmelsen säkerställer en fri höjd om minst 3.0 meter från marknivån uppfylls och bra siktlinjer för trafik tillgodoses.
f_4 Den översta våningen ska vara indragen minst 1.5 meter från fasadliv mot allmän plats	Används för att hålla ned upplevelsen av byggnadernas höjder mot korsningen.
f_5 I lägenheter över 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida	Syftar till att säkerställa att riktvärden för buller kan uppnås.

f_6 Minst 50 % av gårdsbjälklag ska utföras så att plantering på gårdarna möjliggörs	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god boendekvalitet med grönska på gårdar samt att möjliggöra för dagvattenhantering på gård.
f_7 Minst 30 % av gårdsbjälklag ska utföras så att plantering på gårdarna möjliggörs	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god boendekvalitet med grönska på gårdar samt att möjliggöra för dagvattenhantering på gård.
f_8 – Byggnad ska förses med vegetationsklädda tak	Syftar till att reglera gestaltning på elnätsstationer.
Färdigt golv för bostäder ska anordnas till en höjd av minst +23.6 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att skydda bostäder från att ta skada vid skyfall översvämning.
Bostadsgårdar ska anläggas minst +23.6 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkra att utrymning kan ske över gård samt att vatten inte samlas på gårdar vid ett skyfall.
Lokaler och entréer i bottenvåning mot gata och torg ska vara uppglasade. Bostadskomplement mot gata och torg ska ha fönster	Bestämmelserna syftar till att skapa variation och trygghet vid gatunivå. Med komplement syftas till gemensamma utrymmen som behövs för att bostaden ska uppfylla dagens krav på funktion och bekvämlighet men som inte nödvändigtvis ingår i själva lägenheten. Exempel på bostadskomplement är gemensamma tvättstugor, avfallsrum, förråd för cyklar och barnvagnar, förråd för säsongsutrustning och utrymmen för postboxar.
Huvudentré till bostäder ska placeras mot allmän plats eller mot gata inom kvartersmark	Bestämmelserna syftar till att skapa variation och trygghet vid gatunivå. Med gata inom kvartersmark menas de två lokalgatorna intill storängsleden som planläggs som kvartersmark med prickmark.
Balkonger får ha ett maxdjup om 2.0 meter mätt från fasad och får överkraga allmän plats, gårdar samt kors- och prickmark	Bestämmelsen säkerställer att allmän plats kan användas och underhållas utan att begränsas av överhängande byggnadsdelar.

Utkragande byggnadsdelar mot allmän plats ska tillgodose en frihöjd om minst 3.5 meter	Bestämmelsen säkerställer att allmän plats kan användas och underhållas utan att begränsas av överhängande byggnadsdelar. Balkonger får placeras fritt över gård.
Utförande	
Byggnader ska utformas så att de ej skadas vid naturligt översvämmande vatten till en höjd av minst +23.6 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att skydda byggnadernas konstruktion från att ta skada vid skyfall samt vid översvämning. Konsekvensen av en tillfällig översvämning begränsas till skador på eventuellt lösöre.
Byggnaders tekniska utrustning ska placeras till en höjd av minst +23.6 meter över angivet nollplan eller utformas så att de ej skadas vid naturligt översvämmande vatten.	Bestämmelsen syftar till att skydda teknisk utrustning från att ta skada vid skyfall samt vid översvämning.
Pålning eller motsvarande för att stabilisera marken ska göras där så krävs	Pålning föreslås utföras för att grundlägga byggnader.
Källare får inte finnas	Bestämmelsen syftar till att minska risken för översvämningsskador och att undvika utrymmen där människor kan bli instängda vid översvämning.
Byggnader avsedda för stadigvarande vistelse utan framförliggande bebyggelse mot Storängsleden inom 75 meter ska: förses med friskluftsintag som inte vetter mot Storängsleden, ha minst en utrymningsväg som mynnar bort från Storängsleden. Komplementbyggnader och transformatorstationer räknas ej som framförliggande bebyggelse Byggnader med stadigvarande vistelse inom 30 meter från Storängsleden ska: utföras med fasader i obrännbart material eller i lägst brandteknisk klass	Bestämmelsen säkerställer att den planerade bebyggelsen ges ett tillräckligt skydd med hänsyn till risker kopplade till Storängsleden.

EI30 och ha fönster i dessa fasader i minst klass EW30. Gäller inte komplementbyggnader eller transformatorstationer Balkonger ska placeras minst 25 meter från Storängsleden	
Markens anordnande och vegetation	
n_1 - Endast 50% av markytan får hårdgöras	Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga infiltrationsytor inom kvarteret för dagvattenhantering samtidigt som fastighetsägaren ges viss flexibilitet att anordna komplementbyggnader utifrån framtida behov.
+ 23,5 Markens höjd över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig höjdsättning med hänsyn till översvämningsrisk och omgivande marknivåer.
Stängsel och utfart	
Utfartsförbud	Bestämmelsen syftar till att skapa en trafiksäker och välfungerande gatustruktur genom att styra var in- och utfarter får anordnas. Utfartsförbud behövs vid större gator samt vissa delar av lokalgator. Utfartsförbudet styr var in/utfarter till garage ej får finnas.
Skydd mot störningar	
Obebyggda ytor mellan bebyggelse och Storängsleden inom 25 meter från Storängsleden utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse	Bestämmelsen säkerställer att den planerade bebyggelsen ges ett tillräckligt skydd med hänsyn till risker kopplade till Storängsleden.

Administrativa bestämmelser	
Genomförandetid	
Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft	Bestämmelsen reglerar genomförandetiden inom planområdet.
Villkor för startbesked	
Startbesked får inte ges för byggnad förrän sanering av markföroreningar har genomförts eller skydds- och	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är lämplig för planerad användning innan startbesked för byggnader kan ges.

säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar har genomförts	Startbesked för markarbeten som behöver ske före sanering av mark får ges.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, ligger planområdet inom ett utpekat strategiskt stadsutvecklingsläge.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan 2050 är området utpekat som stadsutvecklingsområde för större förändring samt som lokalt centrum utmed Sjödalsvägen. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens inriktning.

Utvecklingsplan för centrala Huddinge

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge godkändes av kommunfullmäktige 2021. Storängen pekas ut för en tät och blandad stadsutveckling med bostäder, verksamheter, mötesplatser och grönstruktur samt goda möjligheter att gå, cykla och resa kollektivt.

Planförslaget följer utvecklingsplanens inriktning för Storängen genom omvandlingen från industriområde till en funktionsblandad stadsdel med bostäder, service, parker och nya kopplingar till omgivande stadsdelar.

Fördjupad översiktsplan för Storängen

När planarbetet påbörjades utgick det från den fördjupade översiktsplanen för Storängen från 2009, där området pekades ut för bostäder, service och kontor. Den fördjupade översiktsplanen har därefter ersatts som planeringsunderlag av utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Gällande detaljplaner

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplan 0126K-55 från 1951 samt tilläggsplan 0126K-15334 från 2011. Markanvändningen är huvudsakligen reglerad för industriändamål. För mindre delar av planområdet gäller även detaljplanerna 0126K-10347 och 0126K-10348 från 1980 samt 0126K-10450 från 1981 som omfattar delar av Centralvägen och Björkebovägen samt gatuplantering.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. Befintliga detaljplaner upphävs inom de delar som omfattas av den nya detaljplanen när denna vinner laga kraft. Detaljplan 0126K-55 upphävs i sin helhet när denna detaljplan och detaljplanen för Verkstaden, Hantverket och Tonfisken med flera har vunnit laga kraft.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 30 augusti 2017 §25 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Fabriken och Förrådet. Efter

samrådet utökades planområdet genom beslut den 29 januari 2020 §15 till att även omfatta fastigheterna Förrådet 6 och Förrådet 19.

Då tillkom också ytterligare en byggaktör. Exploatörerna är JM AB, Nordr Sverige AB, Fastighets AB Fabriken (HSB), Skanska Sverige AB, Järntorget AB, Vincero AB och Svanberg & Sjögren Bygg AB.

Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har därför genomfört en behovsbedömning. Eftersom planarbetet påbörjats före den 1 januari 2018 har kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar tillämpats vid bedömningen.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram enligt miljöbalkens 6 kap.

Avgörande för bedömningen är att planområdet redan är ianspråktaget och att de miljöfrågor som identifierats kan hanteras inom ramen för detaljplanen och dess genomförande. De frågor som bedömts särskilt relevanta är översvämningsrisk, dagvattenhantering, mark- och grundvattenföroreningar, buller samt risker kopplade till transporter av farligt gods.

För dessa frågor har utredningar genomförts och åtgärder säkerställs genom planbestämmelser, tekniska lösningar och avtal.

Markföroreningar ska åtgärdas innan bostäder uppförs. Dagvattenhanteringen förbättras och föroreningsbelastningen till recipienten bedöms minska. Risk för översvämning hanteras genom en kombination av fysiska åtgärder och skyddsbestämmelser. Trafik- och industribuller kan hanteras genom bebyggelsens utformning och planbestämmelser. Risker kopplade till farligt gods har analyserats och hanteras genom skyddsavstånd och byggnadstekniska krav.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Sammantaget bedöms planens genomförande inte innebära betydande negativ miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms medföra positiva miljöeffekter genom effektiv markanvändning i kollektivtrafiknära läge, förbättrad dagvattenhantering samt tillförande av grönstruktur.

Förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i detaljplanen bedöms vara förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Inga riksintressen berörs av planförslaget.

Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge och är redan ianspråktaget för verksamheter. Omvandlingen till bostäder, service och allmänna platser bedöms därför innebära en god hushållning med mark.

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan är vägledande för genomförandet av planen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 7§, 2010:900 i dess lydelse från den 2 januari 2015.

Tidplan

- Planuppdrag 30 augusti 2017
- Samråd december 2018 - januari 2019
- Granskning september – oktober 2020
- Förnyad granskning september – oktober 2026
- Antagande kvartal 1 2027

Genomförande allmänna anläggningar utanför och inom planområdet

I samband med detaljplanens antagande tas ett genomförande-PM upp för beslut. Det omfattar de åtgärder inom och utanför planområdet som krävs för att säkerställa bebyggelsen inom planområdet vid händelse av skyfall och översvämning samt reglerar fördelningen av kostnader för gemensamma åtgärder mellan exploatörerna inom Storängen.

Kommunens skedesplan för Storängen styr utbyggnadsordningen för skyfalls- och VA-åtgärder. Skyfallsåtgärder i form av kopplingsdike, sänkning av Lännavägen och skyfallsdike genomförs efter att erforderligt tillstånd för vattenverksamhet har medgetts. VA-åtgärder påbörjas parallellt och gatorna inom planområdet byggs ut etappvis i enlighet med skedesplanen.

För att möjliggöra inflyttning behöver Stockholm Vatten och Avfall kunna tillhandahålla anslutningspunkt för dricksvatten, spillvatten och dagvatten till respektive fastighet. Slutbesked för byggnation på kvartersmark kan inte lämnas förrän anslutningspunkterna är framdragna och klara för inkoppling. Detta är beroende av ett större ledningsomläggningsarbete i Storängen.

Huddinge kommun och Stockholm Vatten och Avfall genomför en samlad tillståndsprövning för vattenverksamhet för de dagvatten- och skyfallsanläggningar som kan krävas för planens genomförande. Ansökan lämnades in i juli 2025. Rivning av byggnader samt sanering av mark får påbörjas innan tillståndet är beviljat.

Genomförandeskede allmän platsmark

Gator och övrig allmän plats inom och i anslutning till planområdet byggs om i samband med detaljplanens genomförande. Östra sidan av Centralvägen genomförs av samordningsskäl inom ramen för entreprenaderna för den aktuella

detaljplanen, trots att området planmässigt ingår detaljplan för Verkstaden, Hantverket och Tonfisken. I samband med utbyggnaden av allmän plats åtgärdas markföroreningar där det krävs.

Gatorna byggs enligt kommunal standard. Avrinningsytan för skyfall medför ett utökat driftbehov.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år från den dag beslutet att anta detaljplanen får laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas på samma sätt som under genomförandetiden (PBL 4:40).

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen och ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av gator, parker och torg. Kommunen och exploatör kan enligt plan- och bygglagen 6:40 komma överens om att exploatören utför utbyggnaden av allmän plats. Inom kvarteret Fabriken kommer JM AB att utföra delar av den allmänna platsen, omfattande park och gränder.

Exploatörerna ansvarar för rivning, sanering, byggnation samt anläggande och drift inom kvartersmark.

Stockholm Vatten och Avfall är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och dagvattenanläggningar på allmän plats och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dessa. Dagvattenanläggningar inom kvartersmark är fastighetsägarens ansvar.

Södertörns Fjärrvärme ansvarar för fjärrvärmeledningar fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar fram till överlämningspunkt (elcentral) och för att anlägga två nya nätstationer inom planområdet.

TeliaSonera/Skanova AB ansvarar för teleledningar fram till överlämningspunkt (fasadmätarskåp). Flytt eller skydd av ledningar regleras enligt gällande avtal mellan ledningsägare och kommunen.

Kommunens IT-avdelning ansvarar för fiberledningar och kanalisation för kommunal förskola och LSS-gruppboende.

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och respektive byggaktör för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen och det förstudiearbete som föregick planuppdraget.

Intentionsavtal har tecknats mellan Huddinge kommun och berörda byggaktörer. Avtalen reglerar bland annat inriktningen för detaljplanen, kommande marköverlåtelser och principer för fördelning av kostnader för allmänna anläggningar. I samband med detaljplanens antagande ska exploateringsavtal

tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare och byggaktörer. Dessa avtal ersätter intentionsavtalen som tecknades i tidigt skede. Exploateringsavtalen reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen, marköverlåtelser och utbyggnad av allmänna anläggningar.
En förutsättning för inflyttning i bostäder inom planområdet är att H Forssells smidesverkstad har avflyttat från fastigheten Förrådet 21. Berörda byggaktörer har träffat avtal med verksamheten som innebär att den ska avflytta senast 21 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. I exploateringsavtalen regleras att inflyttning i bostäder får ske tidigast 22 månader efter laga kraft. Därigenom säkerställs att verksamheten har avflyttat innan bostäderna tas i bruk.

Fastighetsägaren för fastigheten Förrådet 23 ska vid behov uppföra lokaler för en förskola om 5 avdelningar. Förskolegården kan utökas till 2000 kvm och detta ska ske genom överenskommelse med fastighetsägaren till fastigheten Förrådet 20.

Genomförandeavtal ska även tecknas med de ledningsägare som berörs av ledningsomläggningar i samband med antagandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun handlägger efter ansökan från fastighetsägare fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

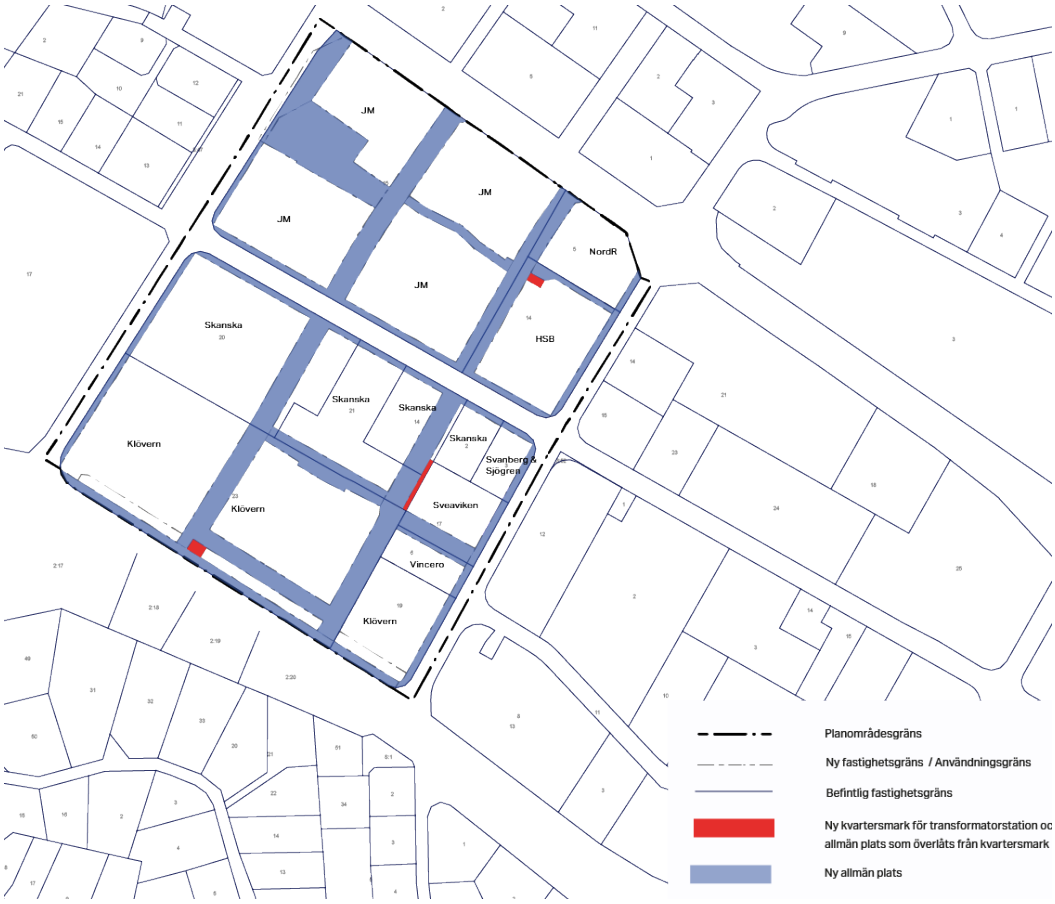
Fastighetsbildning

Allmän plats inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Mark som i detaljplanen regleras som gata, park och torg behöver därför överföras till kommunal fastighet genom fastighetsreglering (marköverlåtelser).

Fastighetsbildning behöver även genomföras inom kvartersmark för att anpassa fastighetsgränserna till den nya kvartersstrukturen och den markanvändning som detaljplanen medger.

Detaljplanen innebär att Huddinge kommun behöver reglera allmän platsmark till den kommunalägda fastigheten Tomteberga 3:39.

Utöver de marköverföringar som redovisas i tabellen kan ytterligare fastighetsregleringar och avstyckningar behövas inom kvartersmark för att bilda fastigheter i enlighet med detaljplanen.



Marköverlåtelsekarta. Områden markerade med blå färg ska överföras till kommunens fastighet. Områden markerade med röd färg ska överlåtas till kvartersmark.

Fastighet	**Avstår mark (cirka m^2)**	**Markanvändning i detaljplanen**
Fabriken 5	395	Allmän plats
Fabriken 14	1 067	Allmän plats
Fabriken 14	41	Transformatorstation
Fabriken 15	5 797	Allmän plats
Förrådet 2	84	Allmän plats
Förrådet 3	208	Allmän plats
Förrådet 6	196	Allmän plats
Förrådet 14	698	Allmän plats
Förrådet 17	594	Allmän plats
Förrådet 19	454	Allmän plats
Förrådet 20	1 400	Allmän plats
Förrådet 21	719	Allmän plats
Förrådet 23	4 282	Allmän plats
Förrådet 23	65	Transformatorstation

Marköverlåtelsetabell

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning behövs för att anpassa fastighetsgränserna till de nya kvartersgränserna för bostäder i detaljplanen. För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheterna överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna/exploatörerna.

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Nya ledningsrätter kan vid behov bildas för exempelvis vatten- och avloppsledningar och dagvattenanläggningar.

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt som belastar Tomtberga 3:39 (0126K-13880.1) till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Eftersom ledningar behöver flyttas kan även tillhörande rättigheter behöva omprövas.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för anläggningar som ska användas och förvaltas gemensamt av flera fastigheter. Behov, omfattning, delägare och andelstal prövas vid kommande lantmäteriförrättning.

Servitut

Inom planområdet finns följande avtalsservitut:

- Fabriken 15 belastas av servitut för fjärrvärmeledning till förmån för Sjöboda 1 i Botkyrka (01-IM7-82/24145.1).
- Förrådet 23 belastas av servitut för tillfartsväg till förmån för fastigheten Förrådet 21 (0126IM-01/38153.1).

I samband med genomförandet av detaljplanen behöver servituten hanteras. Ledningar kommer att flyttas eller nyförläggas och rättigheter ersättas vid behov. Behovet av servitutet för tillfartsväg bedöms upphöra när den nya gatustrukturen genomförs.

Ansökan lantmäteriförrättning

När detaljplanen har fått laga kraft kan de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Kommunen ansvarar för att ansöka om de fastighetsregleringar som avser överföring av allmän plats.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen äger ingen kvartersmark inom detaljplaneområdet och får därför inga intäkter från markförsäljning. Det medför att kostnadsansvaret för utbyggnad av allmän plats främst åligger de exploatörer i området som tillskansar sig värde på detaljplanens genomförande. Gång- och cykelbanan längs Storängsleden är ett kommunalt investeringsprojekt och bekostas av kommunen.

Storängen byggs ut etappvis. Kommunen kan därför behöva förskottera kostnader för gemensamma allmänna anläggningar som även ska finansieras av senare

etapper. Kommunen ersätts successivt i samband med att respektive etapp genomförs. Kostnaderna fördelas på exploatörerna i respektive etapp och regleras genom exploateringsavtal. Kommunen kommer även att få framtida kostnader för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Planen möjliggör särskilda bostäder enligt LSS inom bostadskvarteren. Kommunen har möjlighet att på marknadsmässiga villkor hyra eller förvärva bostäder för detta ändamål. Kostnaderna fördelas på exploatörerna i respektive etapp och regleras genom exploateringsavtal.

Inom planområdet möjliggörs även en förskola i bottenvåning samt våning ovan i kvarter 10. Inriktningen är att förskolan ska drivas i privat regi. Kommunen har möjlighet att på marknadsmässiga villkor hyra eller förvärva lokaler för förskoleverksamhet samt hyra tillhörande friyta. Enligt PBL 6:13 1st. 2 p. och PBL 14:14 har kommunen rätt och vid påkallande även skyldighet att lösa in mark som utgör kvartersmark för allmänt ändamål, så som förskola. I det fall behov eller efterfrågan inte föreligger bedöms möjligheten att påkalla kommunens inlösenkrav som liten eftersom andra användningar tillåts inom användningsområdet.

Kostnader för fastighetsägarna/exploatörerna

Exploatörerna ansvarar för kostnader för rivning, sanering och byggnation inom kvartersmark samt för sin andel av kostnaderna för områdesspecifika och övergripande allmänna anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex gator och parker och som övergripande allmänna anläggningar ingår bland annat skyfallsåtgärder samt allmänna anläggningar utanför planområdet. Ansvars- och kostnadsfördelningen regleras närmare i exploateringsavtalen.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet betalar respektive fastighetsägare anslutningsavgift enligt Stockholm Vatten och Avfalls gällande taxa.

Gatukostnader

Uttag av gatukostnader regleras i exploateringsavtalen mellan kommunen och exploatörerna och motsvarar de kostnader som uppstår för utbyggnad av områdesspecifika och övergripande allmänna anläggningar.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning för marköverlåtelser regleras i exploateringsavtalen mellan kommunen och exploatörerna.

Mark som i detaljplanen regleras som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras från exploatörernas fastigheter till kommunal fastighet. Villkor och ersättning för dessa marköverlåtelser regleras i exploateringsavtalen.

Bygglovsavgift
Efter att detaljplanen har fått laga kraft kan bygglov sökas enligt planen. Bygglovsavgift tas ut enligt kommunens gällande taxa.

Planavgift
Kostnaden för detaljplanearbetet regleras genom plankostnadsavtal med exploatörerna. Någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov. Plankostnaderna har fakturerats löpande under planarbetet.

Fastighetsbildning
Fastighetsbildning som krävs för att tillskapa allmän platsmark samt kvartersmark i enlighet med detaljplanen bekostas av exploatörerna. Respektive exploatör betalar åtgärder för fastighetsbildning inom sin kvartersmark.

Kostnader för bildande av nya ledningsrätter eller andra ledningsrättigheter betalas av ledningsägaren. Omprövning av befintliga rättigheter som krävs till följd av exploateringen bekostas av exploatörerna.

Kostnader för lantmäteriförrättningar debiteras enligt gällande taxa.

El och tele m.m.
Exploatörerna ansvarar för anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme och bredband samt för kontakt med respektive ledningsägare inför anslutning.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder
Exploatörerna ansvarar för de miljöskyddsåtgärder inom kvartersmark som krävs för planens genomförande, bland annat sanering av förorenad mark och eventuella bullerskyddsåtgärder. Ansvar och kostnadsfördelning regleras närmare i exploateringsavtalen.

Administration
Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, sektionen för strategi och offentlig miljö, gatuprojektsektionen och strategisk fastighet- och lokalsektion.

Planarkitekt

Anna Hjalmarsson