



Datum  
2020-10-13

Diarienummer  
FSN-2020/597.601

Handläggare  
Jonas Uebel  
Jonas.Uebel@huddinge.se

Förskolenämnden

## Remiss - Detaljplan för kv Fabriken och Förrådet i Storängen

### Förslag till beslut

Nämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet som nämndens yttrande till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Detaljplaneförslaget möjliggör en omvandling av del av industriområdet Storängen i kommundelen Södalen i centrala Huddinge till bostadsbebyggelse med cirka 1 650 bostäder samt lokal service. Lägenheterna kommer att byggas i varierande storlekar, från ettor till femmor med normal fördelning. Förslaget innehåller flerbostadshus om 5-10 våningar, torg, nya lokalgator, parkmark, ett gruppboende och tre förskolor om vardera cirka 100 barn. Boendeform blir övervägande bostadsrätter. Byggnaderna uppförs i tolv kvarter med stadsmässig karaktär.

Planförslaget medger tre jämnstora förskolor om vardera cirka 100 platser i tre av de tolv planerade kvarteren. I detaljplanen anges att förskolorna ska inrymmas i del av bottenvåning och får inrymmas i våningar ovan bottenvåning. Förskolegård ska ha minst 1 500 kvm friyta motsvarande cirka 15 kvm per barn vid full beläggning. Förskolegårdarna ska erbjuda en variation av möjligheter till lek med fokus på topografi, växtlighet, tillgänglighet och zonindelning. Förskolegårdarna föreslås indelas i två nivåer där övre nivån nås via trappa.

Planområdet är drygt sju hektar stort och berör 14 fastigheter och sju byggaktörer. Marken innehåller föroreningar och kommer att saneras innan uppförandet av bostäder. Området avgränsas av Björkebovägen, Södalsvägen, Centralvägen och Storängsleden. Hela Storängen industriområde ska successivt omvandlas till bostadsområde. Fabriken/Förrådet utgör den andra etappen i denna process.

Detaljplanen är ute på granskning vilket innebär att det är andra och sista instansen där man kan lämna synpunkter innan detaljplanen eventuellt blir antagen och därefter vinner laga kraft. Utbyggnad av gator och ledningar bedöms

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Barn- och utbildningsförvaltningen  
141 85 Huddinge

Besök  
Gymnasietorget 1

Tfn vxl 08-535 300 00

[www.huddinge.se](http://www.huddinge.se)



ske mellan år 2021 - 2028. Ny bebyggelse kan ske från 2021. Beräknad första inflyttning är år 2025.

Nedan illustreras den kommande bebyggelsen inom planområdet.



Förskolornas lägen i planområdet är markerade i gult.

## Beskrivning av ärendet

Detaljplaneförslaget möjliggör en omvandling av del av industriområdet Storängen i kommundelen Sjödalén i centrala Huddinge till bostadsbebyggelse med cirka 1 650 bostäder samt lokal service. Lägenheterna kommer att byggas i varierande storlekar, från ettor till femmor med normal fördelning. Förslaget innehåller flerbostadshus om 5-10 våningar där den övervägande delen är cirka



sju våningar. I övrigt planeras det för torg, nya lokalgator, parkmark, ett gruppboende och tre förskolor om vardera cirka 100 barn. Boendeform blir övervägande bostadsrätter. Byggnaderna uppförs i tolv kvarter med stadsmässig karaktär. Gårdarna kommer till största del att vara upphöjda. Detta till följd av att källare inte får byggas på grund av områdets geotekniska förhållanden. Garagen hamnar i gatunivå med gårdar på bjälklagens ovansida.

Planområdet är drygt sju hektar stort och berör 14 fastigheter och sju byggaktörer. Planområdet är flackt utan större höjdskillnader. Området avgränsas av Björkebovägen, Sjödalsvägen, Centralvägen och Storängsleden. Hela Storängen industriområde ska successivt omvandlas till bostadsområde. Fabriken/Förrådet utgör den andra etappen i denna process.

Omfattande utredningar har gjorts avseende bland annat miljö, mark, buller, solljus, dagvatten, risker och kulturhistoria. Marken innehåller föroreningar och kommer att saneras innan byggnation påbörjas. Byggnadsvolymer är placerade och höjdsatta för att få bra solförhållanden och ljudmiljöer. Ny bebyggelse placeras av säkerhetsskäl som närmast 25 meter från Storängsleden. Förskolegårdar och gemensamma uteplatser uppfyller riktvärden för buller oavsett trafikscenario. Öppna dagvattenlösningar skall användas där så är möjligt (ej i områden med förskolegård på grund av säkerhet). På fastigheten Hantverket 12 (belägen på Centralvägens östra sida) kommer en park att uppföras som bidrar till att skapa plats för lek, aktivitet och umgänge. Parken fungerar även som översvämningssyta vid stora regn och skyfall.

Bebyggelsen som planeras utifrån hållbarhetsperspektiven ekologiskt, ekonomiskt och socialt innebär att de boende ska kunna välja bort egen bil. Nya lokalgator, gång- och cykelvägar tillkommer. Infarterna till bostadsområdet får en upphöjd yta vilket indikerar försiktighet och lägre hastighet. Ett gångstråk planeras i den norra delen från torgparken vid Björkebovägen till Centralvägen så att barnen kan röra sig till största del utan biltrafik mellan bostadskvarteren. Barnen har nära till kommunikation, förskolor, skolor, idrott, rekreation och natur. Förslaget har tydliga gaturum med god orienterbarhet och säkerhet. Mellan kvarteren tillkommer gröna ytor och gårdarna förses med planterbara bjälklag. Miljön förbättras med tillkommande grönska, nya träd och växtbäddar för dagvattenrening.



Nedan illustreras den kommande bebyggelsen inom planområdet.



Förskolornas lägen i planområdet är markerade i gult.

Planförslaget medger tre jämnstora förskolor om vardera cirka 100 platser i tre av de tolv planerade kvarteren. I detaljplanen anges att förskolorna ska inrymmas i del av bottenvåning och får inrymmas i våningar ovan bottenvåning. Förskolegård ska ha minst 1 500 kvm friyta motsvarande cirka 15 kvm per barn vid full beläggning. Förskolegårdarna ska erbjuda en variation av möjligheter till lek med fokus på topografi, växtlighet, tillgänglighet och zonindelning. Förskolegårdarna föreslås indelas i två nivåer där övre nivå nås via trappa. I planförslaget nämns att förskolegårdarna ska kunna nyttjas till lek för alla efter stängning.

Parkytornas storlek inom planområdet kan inte kompensera de mindre förskolegårdarna men kommer att bidra som utflyktsmål inom närområdet.





Bostadsgårdarna ger även möjlighet för barn att vistas på lekyta i omedelbar närhet till bostaden. I planområdets närhet, inom 500 meter, finns även Södalsparken och Solgårds lekplats. Ängsnäsparken ligger cirka 800 meter bort.

Cykelplatser ämnade till förskola kan fördelas jämnt mellan kvartersmark och allmän platsmark. Bilparkering för förskolornas personal ordnas på kvartersmark där minst en plats per avdelning tillgängliggörs i garage för personal. Bilparkeringsfickor på allmän plats regleras så att de kan nyttjas vid lämning och hämtning. Parkeringsstal för förskola och andra verksamheter beräknas enligt kommunens Parkeringsprogram.

### **Tidplan, genomförande och exploatörer**

- Planstart 30 september år 2017
- Samråd december år 2018-januari 2019
- Granskning oktober år 2020
- Antagande mars/april år 2021
- Laga kraft april/maj år 2021

Genomförandetiden är 10 år. Utbyggnad av gator och ledningar bedöms ske mellan år 2021 - 2028. Ny bebyggelse kan ske från 2021. Beräknad första inflyttning är år 2025.

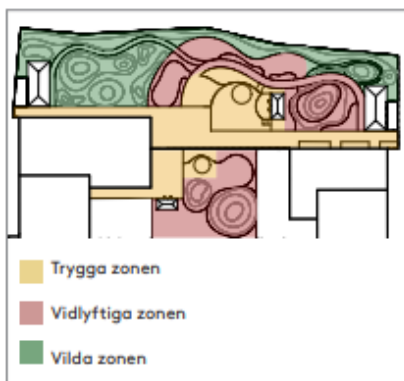
Exploatörer är JM AB, Veidekke Bostad AB, HSB bostad AB, Skanska Sverige AB, Järntorget AB, Vincero AB och Svanberg & Sjögren Bygg AB.

### **Förskola 1**

Förskola 1 är planerad att drivas i kommunal regi. Förskolan är lokaliserad i den norra delen av kvarter 5. Den har tre avdelningar i bottenplan och två avdelningar på våning 1. Förskolegården är delad i två nivåer med direkt åtkomst från avdelningarna. Gårdens nivåer är också sammankopplade med en utvändig och invändig trappa. Den större delen av gården finns på den nedre nivån, som i norr angränsar till ett gångstråk. Gårdens totala friyta uppgår till cirka 1 500 kvm eller cirka 15 kvm per barn. Förskolans entréer nås från intilliggande grändgator via passage över gården. Bilar kan angöra utmed gatorna och cykelparkering finns i direkt anslutning till gårdens entréer i öst och väst.

Gården har gestaltats med fokus på zonering av de tre zonerna - den trygga, den vidlyftiga och den vilda zonen. Två utesov finns placerade nära förskoleavdelningarna på den nedre gården.

Nedan visas förskolans utformning.



Förskolegårdens tre zoner.



Illustration av förskolebyggnaden sett från gården. ÄWL Arkitekter



Illustrationsplan över den tänkta förskolegården. Skala 1:400. ÄWL Arkitekter

## Förskola 2

Förskola 2 är planerad att drivas i fristående regi. Förskolan är placerad i södra delen av kvarter 7 där förskolebyggnaden med sina fem avdelningar är placerad i bottenplan. Förskolegården är i två nivåer där den största delen finns söder om förskolebyggnaden och angränsar till förskolegård 3 och en mindre del finns en nivå upp på bostadsgården. Förskolegårdens båda nivåer nås via invändiga och utvändiga trappor.

Förskolegården ansluter till förskolegård 3, vilket gör att de två förskolorna kan samnyttja gårdarna. Förskolegårdarna är utformade så att de båda förskolorna har en "egen" zon och en gemensam yta, vilken uppgår till ca 30% av den sammanlagda ytan. Gårdens totala fria yta uppgår till cirka 1 500 kvm men kan bli

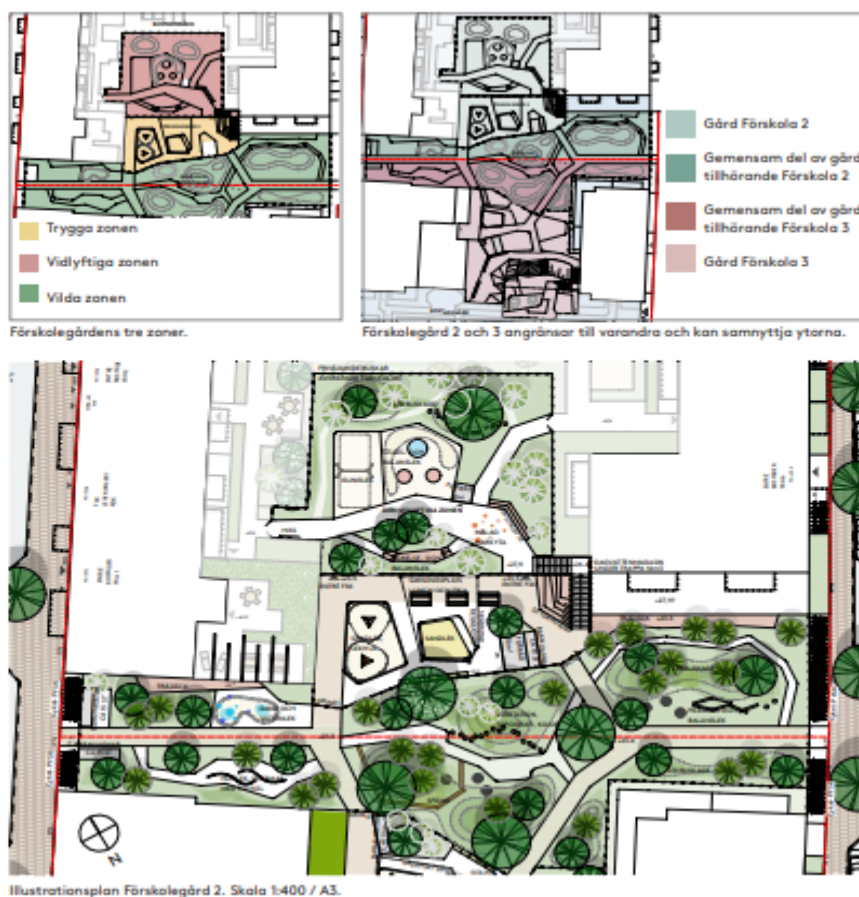


större om man beaktar den gemensamma gården med förskola 3. Dock så blir friytan per barn fortfarande cirka 15 kvm/barn.

Då tomten inte har någon naturlig grönska eller topografi så är en viktig del i gestaltningen att skapa variation i topografi och att tillföra mycket ny vegetation.

Förskolebyggnaden är i ett plan och nås via entréer från gården, medan leveranser och sophämtning sker mot Björkebovägen.

Nedan visas förskolans utformning.



## Förskola 3

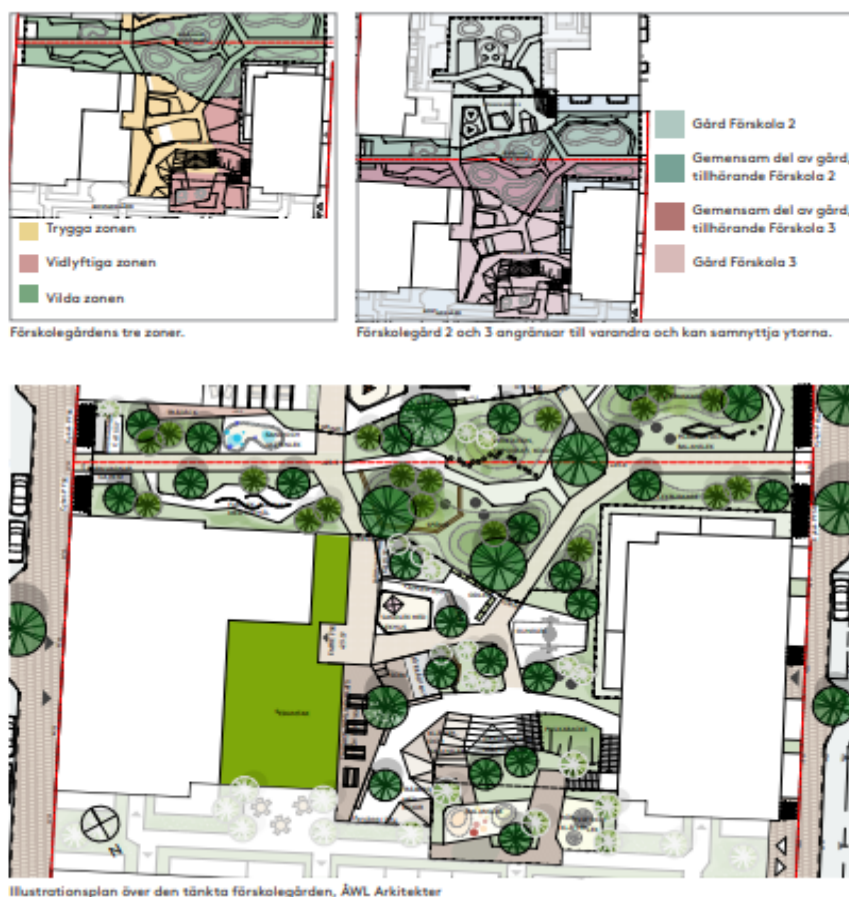
Förskola 3 är planerad att drivas i fristående regi. Förskolan är placerad i norra delen av kvarter 10 där förskolebyggnaden med sina fem avdelningar ligger i bottenplan. Förskolegården är i två nivåer där den större delen finns på den lägre nivån i höjd med förskolebyggnaden och en mindre del ligger på den övre nivån som nås via utvändiga trappor, gradänger och pulkabacke. Eftersom tomten inte har någon naturlig grönska eller topografi så är en viktig del i gestaltningen att skapa variation i topografi samt tillföra mycket grönt med buskar och träd.

Förskolebyggnaden är i ett plan och nås via en entré från gården, medan leveranser och sophämtning sker mot Björkebovägen.



Del av förskolegård kan samnyttjas med förskola 2. Gårdens totala friyta uppgår till cirka 1 500 kvm men kan bli större om man beaktar den gemensamma gården med förskola 2. Dock så blir friytan per barn fortfarande cirka 15 kvm/barn.

Nedan visas förskolans utformning.



## Förvaltningens synpunkter

Utredningsunderlaget är omfattande och det är bra att man beaktar viktiga aspekter ur barnperspektivet såsom säkerhet, hälsa, ljus, ljud, dagvattenhantering och tillgång till säkra vägar, parker och stimulerande lekyta. Däremot saknas en separat barnkonsekvensanalys även om barnperspektivet beaktats i många avseenden i de sammanställda dokumenten.

Förvaltningen har liknande synpunkter nu under granskningen som under samrådet gällande att friytan på förskolegårdarna är för liten (cirka 15 kvm per barn vid full beläggning). Huddinge har sedan april 2020 beslutade riktlinjer som anger 30 kvm per barn om avståndet är 600-1 200 meter till spårbunden trafik (i detta fall cirka 900-1 000 meter). Att friytan föreslås anläggas på två nivåer är inte heller optimalt då en större sammanhängande yta i ett plan alltid är att föredra för att möjliggöra bättre förutsättningar för lek och rörelse. Nivåskillnader blir särskilt





begränsande för funktionshindrade. Det framgår inte om det finns hiss mellan de två våningsplanen på förskolorna. Avseende förskola 3 så verkar det inte finnas möjlighet för funktionshindrade att nå den övre förskolegården. Det kan ifrågasättas om konventionen gällande rättigheter för personer med funktionsnedsättning och barnkonventionen fullt ut följs.

Detaljplanen anses inte fullt ut uppfylla de tematiska strategierna. Storleken på friytan är en uppenbar punkt som inte uppfylls. Även lokalernas flexibilitet och lämplighet kan ifrågasättas mot bakgrund av de ritningar som hittills visats på den kommunala förskolan där avdelningarnas rum varierar i form och storlek. Torgen bedöms bli små och ej optimalt utformade och kommunikationsytor har delvis långa smala korridorer. Problemen hänger samman med att lokalerna som avsatts till förskola inte är utformade som förvaltningen skulle vilja ha dem.

Det är positivt att parker samt bostadsgårdar planeras i området. Närheten till parker och bostadsgårdar gör att belastningen och slitaget på förskolegårdarna utanför verksamhetstid blir mindre än om inga alternativa lekytor funnits. Dock så anges i planförslaget att förskolegårdarna ska kunna nyttjas av alla efter verksamhetstid, vilket kan medföra ett onödigt stort slitage. Hade större hänsyn tagits till behov av storlek på gårdar och parker så hade bättre förutsättningar funnits för att undvika att hänvisa de boende till förskolegårdarna efter verksamhetstid.

Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat. Träd och vegetation bidrar till bättre luft och effektivare dagvattenhantering, nya arbetsplatser och platser för möten bidrar socialt till området och tät bebyggelse med mycket befintlig infrastruktur medför bättre ekonomiskt utfall. Dessutom bidrar nya gång- och cykelvägar samt utbyggd kollektivtrafik till att behovet av bil minskar.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Det är positivt för kommunen med bostadsbyggande och en växande befolkning då det medför ökade skatteintäkter och mer konsumtion vilket gynnar det lokala näringslivet. Samtidigt medför det ökade kostnader för samhällsservice i form av att förskolor måste byggas. Det är viktigt att förskolenämnden inte ingår några hyresavtal innan behoven noga utretts så att man inte tar på sig onödig ekonomisk och juridisk risk. I Sjödalens är det just nu ett överskott på förskoleplatser och en översyn av behovet görs i kommande lokalresursplan.



Datum  
2020-10-13

Diarienummer  
FSN-2020/597.601

Helena Näslund  
T.f. utbildningsdirektör

Cecilia Wessfeldt  
T.f. biträdande utbildningsdirektör

## **Bilagor**

Remisshandlingar

## **Beslutet ska skickas till**

Kommunstyrelsen  
Akten