



Datum
2020-11-11

Diarienummer
KS-2020/2087.313

Handläggare
Annika Colbengtson
Annika.Colbengtson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för bostäder och service – beslut om planuppdrag för fastigheterna Verkstaden, Hantverket och Tonfiskeriet med flera i Storängen i kommundelen Sjödalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Verkstaden, Hantverket och Tonfiskeriet med flera inom kommundelen Sjödalen i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 november 2020.

Sammanfattning

I centrala Huddinge pågår planering för en omfattande utbyggnad de närmaste åren. I Storängen pågår en omvandling av området till en ny stadsdel som omfattar bostäder, service, parker, torg och gator, en skola, förskolor, idrottshall och bollplan. Förändringen har påbörjats i kvarteren Brandstegen med flera, cirka 650 bostäder och service. Etapp 2 är pågående detaljplanering av kvarteren Fabriken-Förrådet med cirka 1650 bostäder och i etapp 3, kvarteret Aspen med flera, planeras för skola, förskola, idrott och parkstråk.

Vincero AB har presenterat ett projekt för kommunen med förslag till utveckling av nästkommande etapp 4, i Storängen. Exploatören vill pröva möjligheten att uppföra bostäder och service. Förslaget bör, enligt exploatören, kunna generera cirka 1800 bostäder.

Syftet med projektet är att omvandla kvarteren till attraktiva och hållbara stadskvarter som ett led i utvecklingen av centrala Huddinge. Området föreslås utvecklas med kvaliteter som överensstämmer med planeringen i etapp 2. I gatuplan, främst mot Centralvägen men även mot andra gator ska verksamheter tillkomma som erbjuder arbetsplatser och god service till boende.

Det kommer att finnas behov av närbutik och cirka två förskolor. Även områdets närpark behöver ingå i denna etapp. Parken kommer utöver rekreation och andra ekosystemtjänster att behöva hantera fördröjning av vattenflöden vid skyfall.

Arbetet kommer att ha en tydlig hållbarhetsprägel, med särskilt fokus på social hållbarhet, ekosystemtjänster, mobilitet och energiförsörjning.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Planområdet ligger inom kommundelen Sjödalen och är idag ett industriområde mellan gatorna Centralvägen, Sjödalsvägen, Björkholmsvägen och Storängsleden. Norr om planområdet planeras skola, förskola, idrottshall och ett parkstråk. I öster angränsar planområdet till det kvarvarande industriområdet och mot väster angränsar området till den kommande bostadsbebyggelsen i etapp 2. I söder möter området Storängsleden som, efter det att den nya tvärförbindelsen är klar, kommer att övergå i kommunal ägo och kunna omvandlas till en lugnare gatumiljö.

Förvaltningen ser positivt på projektet och strävar efter att uppnå föreslaget antal bostäder under förutsättning att:

- tätheten i de kommande bostadskvarteren inte blir högre än etapp två, Fabriken Förrådet,
- att bostadsgårdarna blir tillräckligt stora,
- att närparken får en tillräcklig storlek som klarar det nya befolkningstrycket,
- att förskolegårdarna erhåller tillräcklig friyta för barnen,
- att tillräcklig service erhålls i bottenvåningarna.

Denna etapp 4, Verkstaden-Hantverket-Tonfisker, finns med i "Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020 med utblick till 2035".

Planförslaget är förenligt med Huddinge kommuns översiktsplan där planområdet är markerat som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

Förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören har tagits fram och hanteras i ett separat ärende samtidigt med beslutet om planuppdrag.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med angivna förutsättningar i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Ett skissförslag på utformning som lämnats in av Vincero AB visar på en fortsättning av den stadsstruktur som etapp 1 och 2 har etablerat. Enligt exploatören uppskattas förslaget kunna ge ett möjligt tillskott om cirka 1800 nya bostäder med två förskolor och service i gatuplanen samt en närpark.

Målet med planförslaget är att erhålla:

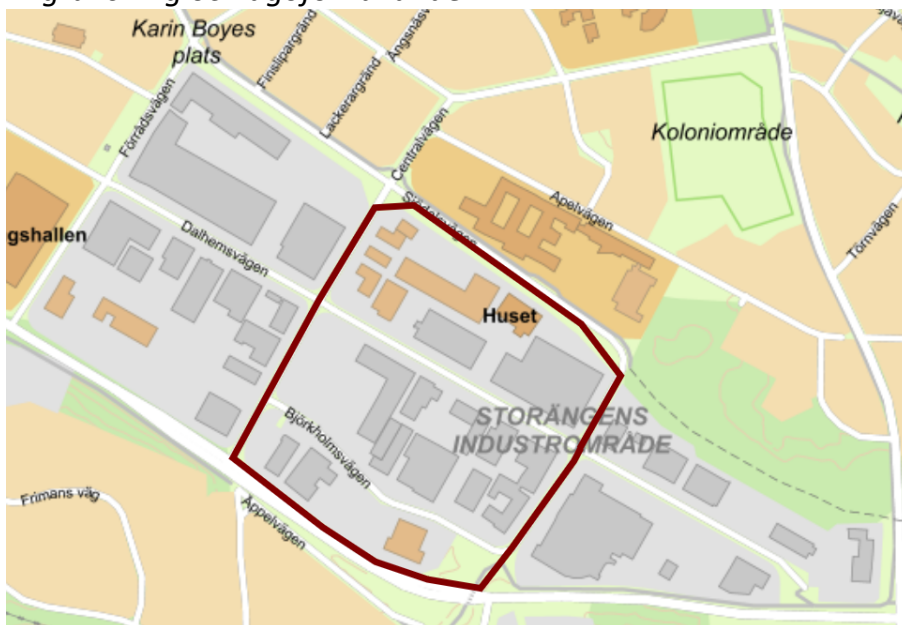
- En blandad stadsdel med bostäder och levande bottenvåningar.
- Förbättrade gaturum och offentliga platser.
- Möjliggöra etablering av närbutik.
- Förstärkt grönstruktur.
- Ökad aktivitet med fler mötesplatser och trygghet i området.
- Möjliggöra för två förskolor med plats för 100-160 barn och LSS-boende.



- Bidra till nya bostäder och offentlig service i ett kollektivtrafiknära läge inom influensområdet för Sverigeförhandlingen.

Projektet kommer att bidra till kommunens översiktliga mål "Bra att bo och leva" genom ett ökat bostadsbyggande och "Fler i arbete" genom att det tillkommer kommunal service i form av förskolor och LSS-gruppboende samt lokaler för verksamhet.

Avgränsning och ägoförhållanden



Planområdets föreslagna avgränsning

Planområdet är cirka 8,4 hektar stort. Gatumarken i området samt fastigheten Tomtberga 3:61 ägs av Huddinge kommun. Vincero äger idag cirka 80% av fastigheterna. Witzenmann Sverige AB är ägare av fastigheten Hantverket 2, Fastigheten Tonfiskeriet 3 ägs av Celviki Aktiebolag och Huga Bostäder äger fastigheten Verkstaden 18. Verkstaden 21 ägs av JP Järn och Plåt. Vincero AB har en muntlig bekräftelse att förvärva samtliga fastigheter inom planområdet innan detaljplanen antas.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner

För större delen av Planområdet gäller stadsplan 0126K-55 för industriellt ändamål med tilläggsplan 0126K-15334 som förhindrar nyetablering av verksamheter som medför olägenhet för människors hälsa. För kvarteret Tonfiskeriet och Tomtberga 3:61 gäller stadsplan 0126K-10347 och detaljplan 0126K-12028 med ändamålen småindustri och parkering. Vid Sjödalavägens nord-sydliga sträckning gäller stadsplan 0126K-6121 samt vid Björkholmsvägens nord-sydliga sträckning gäller stadsplan 0126K-9742 och utgör gatuområden,



allmän plats. Viss kommunal mark inom detaljplan 0126K-11701 kommer också inkluderas som är planlagd för allmän plats. Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Övergripande planer

I Huddinge kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, anges planområdet som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Planområdet ingår också i, Fördjupad översiktsplan för Storängen, antagen av kommunfullmäktige år 2009.

I översiktsplanens riktlinjer för geografiska områden utpekas Storängen, där står bland annat:

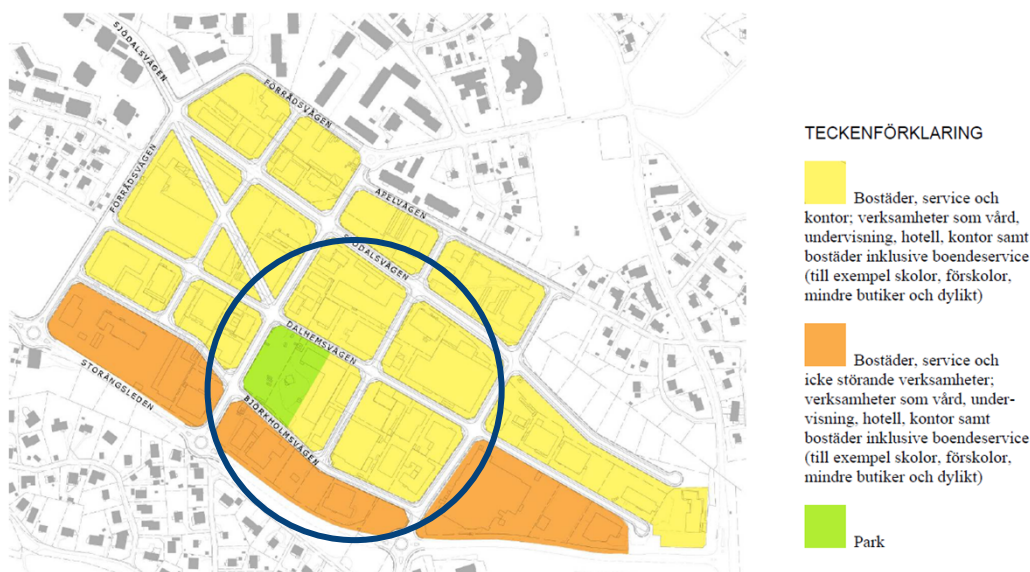
”Huvudinriktningen i den fördjupade översiktsplanen är att Storängen vid en omvandling ska få ett högt markutnyttjande. Målsättningen är en blandstad där bostäder utgör huvuddelen, men där verksamheter som är förenliga med bostäder kan få finnas kvar i området. Ett helt omvandlat Storängen rymmer ungefär 2 300 – 3 200 lägenheter. Den lägre siffran är om icke störande verksamheter anläggs i samtliga kvarter närmast Storängsleden och den högre siffran om det blir bostäder i samtliga kvarter. Huddinge centrum och Storängen knyts ihop med Sjödalsvägen som sammanlänkande stråk. Sjödalsvägen utvecklas dessutom till ett blågrönt promenadstråk som fungerar som länk mellan parker och grönområden”.

Markparkering ska undvikas.

I översiktsplanen redovisas också en strukturplan för Huddinge centrum. Där framgår att en mötesplats ska tillskapas i Storängen, den anvisade platsen är Storängens närpark som inryms i denna etapp.

Ett arbete för att ta fram en utvecklingsplan för centrala Huddinge pågår och samråd planeras ske kvartal 1 år 2021 där Storängen ingår. Utvecklingsplanen syftar till att säkerställa att översiktsplanens intentioner och markanvändning genomförs och utgör steget mellan översiktsplan och detaljplan.

Utvecklingsplanen ger en långsiktig sammanhållen inriktning och vision för utvecklingen av Sjödalen och Fullersta och omfattar strukturer som tar plats och som inte går att lösa inom enskilda planprojekt såsom grön- och blåstruktur samt trafiknät. Vidare redovisar utvecklingsplanen stadskvaliteter och en övergripande planstruktur samt utgör ett planeringsunderlag för investeringar i offentliga miljöer, verksamheter och infrastruktur. Utvecklingsplanen kommer gå ut på samråd efter årsskiftet. Detta planarbete kommer att ske i samklang med utvecklingsplanens framskridande.



Fördjupad översiktsplan för Storängen, markanvändningskarta, planområdet ungefärligt inringat i blått.

Övriga förutsättningar och underlag

Tidigare har det funnits en mindre livsmedelsbutik längs Södalsvägen som upphörde i samband med planeringen i kvarteren Klockstapeln. En ny närbutik har efterfrågats av boende i närområdet under samrådet i detaljplanen för Fabriken Förrådet. Enligt kommunens handelspolicy, i syfte att öka tillgängligheten till dagligvarubutiker, minska behovet av bil i samband med varuinköp och förbättra konkurrensen, ska kommunen verka för och ha en generös inställning till nya dagligvaruetableringar i bostadsnära lägen.

Planområdet

Planområdet är lokaliserat mellan 800 till 1200 meter från Huddinge station och ligger därmed i kollektivtrafikhärläge. Området berörs inte av strandskydd, riksintressen, höga naturvärden, natura 2000-områden eller naturreservat. En tidig bedömning pekar inte heller på att förslaget inkräktar på något område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper då det idag är mestadels hårdgjord mark. Förslaget bedöms kunna förstärka gröna stråk mellan Huddinge centrum och grönområdena mot Lännavägen vidare till sjön Trehörningen. Även en nordsydlig koppling mellan Sörskogens naturområde och koloniområdet norr om Apelvägen vidare till småhusbebyggelsen i Hörningsnäs kan förstärkas. Inga gröna samband eller gröna kilar påverkas negativt eller reduceras.

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms i detta tidiga skede inte överstiga inom planområdet.

I nuläget anses inte området vara så pass drabbat av buller att det har en negativ effekt på hälsan. Genom skärmbebyggelse mot Storängsleden och med en minskad industriverksamhet kommer hela Storängen att succesivt få en lägre bullernivå än idag.



Marken utgörs till största del av lera med fyllnadsmassor. Undersökningar av markföroreningar kommer att ske och där så behövs kommer marken att saneras.

Planområdet ligger i en lågpunkt och marken är relativt plan och har små möjligheter att leda vidare vatten vid stora skyfall. En kvalificerad höjdsättning av området tillsammans med åtgärder som ytlig avrinning av regn och avsättning av ytor inom parkområden ingår i förutsättningarna för bebyggelsen. Åtgärder utanför planområdet kan tillkomma.

Planförslag

Vincero AB har presenterat ett projekt för kommunen med förslag till utveckling och förtätning av kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfisker, samt fastigheten Tomterga 3:61. Vincero AB vill pröva möjligheten att uppföra bostäder med verksamheter i gatuplan.

Syftet med projektet är att omvandla kvarteren till attraktiva och hållbara stads kvarter som ett led i utvecklingen av centrala Huddinge.

Området föreslås utvecklas med stadskvaliteter och gestaltungsriktning som överensstämmer med pågående planering av kvarteren Fabriken-Förrådet, där utgångspunkt beträffande variation, kvalitetsnivåer med mera tas utifrån förslag till gestaltungsprogram för kvarteren Fabriken-Förrådet. Även beträffande skala och stadsstruktur avses projektet överensstämma med Fabriken-Förrådet. Det kommer att finnas bra underlag för gatuplansverksamheter i området, som både kan erbjuda arbetsplatser och god service till boende inom stadsdelen. Vision och strategier från utvecklingsplanen kommer att behöva arbetas in i projektet. Fastighetsägaren har även deltagit i arbetet med att ta fram utvecklingsplanen.

Med den utveckling som pågår i Storängen finns behov av ytterligare två förskolor, varför det föreslås inom ramen för projektet.

Exploatören ställer sig positiv till att tillsammans med kommunen utreda och planera för samhällsfunktioner och service som kan integreras på ett effektivt sätt in i bebyggelsen. Vincero AB är även positivt inställda att titta på hur man kan integrera olika boendeformer som bland annat studentboende, trygghetsboende och andra typer av kategoriboende. Upplåtelseformerna föreslås bli en blandning av bostadsrätter och hyresrätter.

I enlighet med "Huddinge kommuns mål och budget 2021" ska det byggas med blandade upplåtelseformer i närheten av våra lokala centrum. Särskilt fokus behöver läggas på att möjliggöra för fler att äga sitt eget boende genom att det byggs fler bostadsrätter, äganderätter och småhus. I denna plan tillskapas inte nya småhus men i övrigt är det möjligt att föra dialog med exploatören kring ägandeformer. Dock så går det inte att reglera upplåtelseform genom en detaljplan.

Fördjupad översiktsplan för Storängen har tillsammans med planeringen av kvarteren Fabriken och Förrådet pekat på behovet av en närpark i området. Samma behov har också framkommit i ekosystemtjänstanalysen för utvecklingsplanen. Parken kommer utöver rekreation och andra ekosystemtjänster att behöva hantera fördröjning av vattenflöden vid skyfall.



Arbetet kommer att ha en tydlig hållbarhetsprägel, med särskilt fokus på social hållbarhet, ekosystemtjänster, mobilitet och energiförsörjning. För att erhålla mer grönska ska möjlighet att uppföra ett gemensamt mobilitetshus utredas inom planarbetet.

Under planarbetet ska bland annat utformning, storlek och placering av kvartersstrukturer, gator och parker utredas vidare. Grundläggningsförhållanden, dagvatten- och skyfall kan komma att påverka projektets utformning och byggnadernas placering. Projektet ska även samordnas med intilliggande detaljplanering i etapp 3 Aspen.

Projektet bedöms jämfört med idag utifrån ekologisk synvinkel bidra positivt med ökad grönska och ekosystemtjänster. Då marken saneras minskar risken för läckage av farliga ämnen till grundvattnet, Fullerstaån och Trehörningen. Området omvandlas från ett industriområde till ett bostadsområde, vilket också leder till en förbättrad dagvattenhantering. Projektet bidrar till ökad social hållbarhet i och med skapande av bostäder, mötesplatser, service, förskolor med mera. Området kommer att utformas utifrån barnens perspektiv. Två idrottshallar, skolor i närheten, parker, parkstråk och utformning av gatustrukturen sker med barnens bästa för ögonen. Områdets rekreativa värden ökar jämfört med idag.

Planområdets park och gröna stråk bidrar också med välbefinnande, lugn och fysisk aktivitet. Då industriverksamhet tas bort och ersätts med bostäder påverkas antalet arbetsplatser. Nya arbetsplatser tillskapas i förskolor, närliggande skola i Aspen, LSS-boende, butik och i verksamheter i bottenvåningarna.

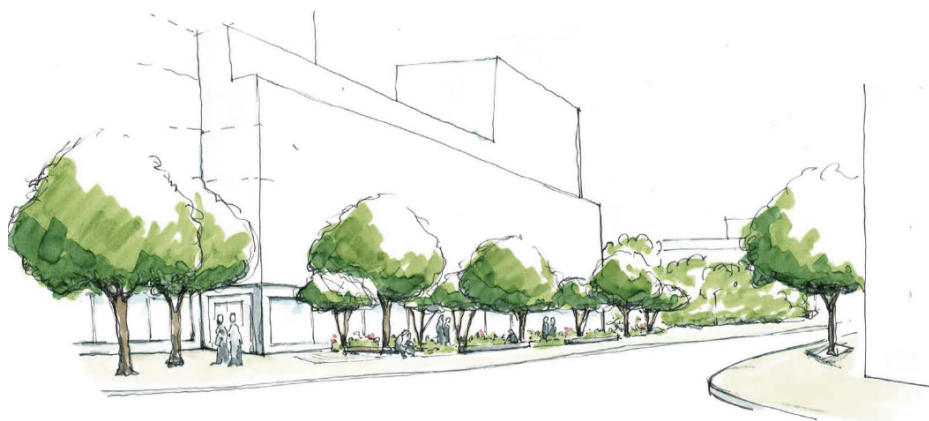


Strukturskiss med tidiga förslag och idéer kring utformning av kvartersstruktur och stadsmiljö. Skissen bygger vidare på och kompletterar tankar från Fabriken-Förrådet. (Skissen gjordes före de nyligen antagna riktlinjerna för uteyta för förskoleverksamhet. Struktur och andra frågor kommer att studeras vidare i arbetet med detaljplanen.) ÅWL arkitekter





Idéskiss som föreslår platsbildning och torgmiljö i korsningen Centralvägen/Dalhemsvägen, och i anslutning till ny närpark. ÅWL Arkitekter



Idéskiss i tidigt skede som föreslår platsbildning i korsningen Centralvägen/Sjödalsvägen. Här skissas även på ett generösare gaturum längs Centralvägen som både kan bidra till stadsdelens gröna inslag och till hantering av vattenflöden vid skyfall. ÅWL Arkitekter

Planprocessen

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan och det huvudsakliga syftet i den fördjupade översiktsplanen. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal ska upprättas innan beslut om planuppdrag och undertecknas mellan exploitören och kommunen.

I samband med beslut om planuppdrag kommer ett intentionsavtal att tecknas för att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen. Ett mer utförligt exploateringsavtal kommer att tecknas och godkännas i Kommunstyrelsen i samband med detaljplanens antagande.

Planarbetet kan påbörjas under kvartal 1 år 2021 när intentionsavtalet tecknats. En preliminär bedömning är att planen kan vara klar för antagande 2:a kvartalet 2023.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmare under planarbetet:

- Placering/storlek/utformning av park/offentliga rum
- Dagvatten och skyfall
- Samordning trafik



- Parkering och alternativa färdssätt eller mobilitetslösningar så kallade mobility managementåtgärder.
- Barn- och ungdomsperspektivet, sociala konsekvenser
- Kulturhistorisk inventering av befintliga byggnader
- Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning
- Geoteknik
- Buller
- Kvarvarande industriens påverkan på planområdet och transporter av farligt gods

Förvaltningens synpunkter

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Under planarbetet ska förutsättningarna sammanvägas med avvägningar för att skapa en hållbar livsmiljö som blir ett positivt tillskott i området centrala Huddinge. Projektet bidrar till en ökad grönstruktur. Marksaneringar och förbättrad dagvattenhantering ger renare miljö. Projektet bidrar till en ökad social hållbarhet i och med skapande av bostäder, mötesplatser, service och förskolor.

I övrigt anser förvaltningen att projektet passar väl in i kommunens övergripande visioner om att förtäta med blandade upplåtelseformer i kollektivtrafiknära områden samt utgör ett viktigt tillskott av bostäder då planområdet ligger i influensområdet för Spårväg syd.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med ovan angivna förutsättningar.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Exploatören ska svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet under planeringsskedet vilket ska regleras i kommande plankostnadsavtal.

Intentionsavtal som reglerar eventuella marköverlåtelser, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska också upprättas med exploatören. Exploatören ska finansiera all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar inom planområdet samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet. Exploatören ska även bidra till allmänna anläggningar inom, i utvecklingsplanen för centrala Huddinge, utpekade områden och anläggningar.

I samband med att ny detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och respektive exploatör för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen.

Ingen större markförsäljning ingår i projektet men kommunen kommer få in exploateringsbidrag för genomförande av allmänna anläggningar. Kommunen



äger en mindre fastighet inom planområdet som dock inte har optimala förutsättningar att bebyggas och därför bedöms ha ett mindre värde.

En omvandling från industri- till bostadsområde innebär att mer mark än i dagsläget kommer planläggas som allmän platsmark i form av huvudsakligen grönytor men även eventuellt bredare gator, fler gång- och cykelbanor etc. Mer allmän platsmark innebär ökade driftskostnader men det går i dagsläget inte att svara på hur stor ökningen kommer bli. Omfattningen av dessa kostnader kommer klargöras under planarbetet.

Projektet bedöms, förutom ökade driftskostnader för allmän plats, ge ett nollresultat.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Vincero AB

Huddinge samhällsfastigheter AB