



Datum
2022-06-06

Diarienummer
GSN-2022/410.313

Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Grundskolenämnden

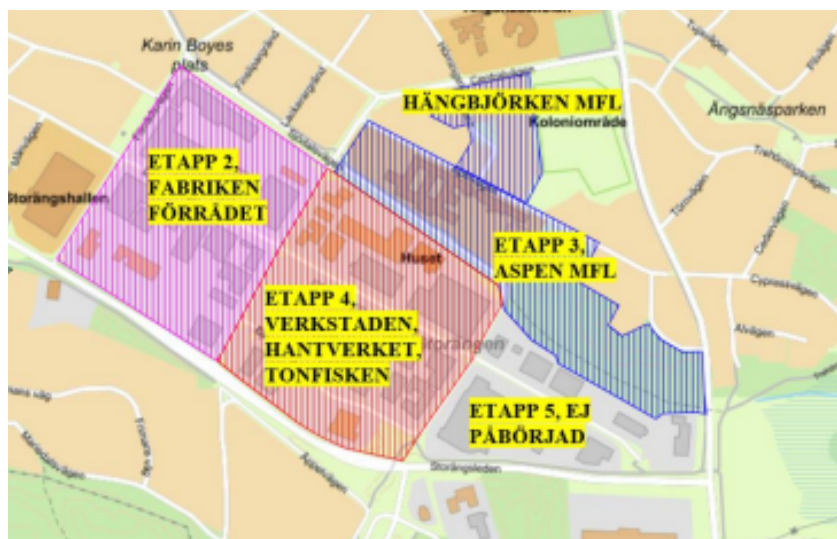
Detaljplan för Verkstaden Hantverket och Tonfiskeriet m. fl i Storängen

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Kommundelarna Sjödal-Fullersta utgör ett av kommunens större utvecklingsområden. I kommundelen Sjödal ligger Storängens industriområde som utgör en betydande del av utvecklingsområdet. Här pågår en successiv omvandling av industriverksamhet till bostäder och service. I området finns potential att skapa mer än 4 500 bostäder. Det aktuella detaljplaneområdet är den fjärde etappen av fem i denna stadsomvandling.



Pågående detaljplanering i Storängen.

Planförslaget för kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfiskeriet (etapp 4) kan ge upphov till cirka 1 800 bostäder med tillhörande service. Planområdet delas in i åtta kvarter från fem till sexton våningar höga flerbostadshus med lokaler i

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Barn- och utbildningsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Gymnasietorget 1

Tfn vxl 08-535 300 00

www.huddinge.se



bottenvåningarna. Lokalerna är strategiskt placerade mot större gator, torg och park. En närpark utgör en viktig del av detaljplaneförslaget och ett intilliggande torg förstärker parkens centrala funktioner.

Förslaget innehåller två förskolor, om vardera cirka 100 barn, placerade i kvarteren med utevistelse ovan gårdsbjälklag. Förskolorna har integrerats i två av de åtta kvarteren med 3 000 kvadratmeter friyta, 30 kvm per barn enligt kommunens riktlinjer för friyta i läge B.

Behovet av elevplatser i grundskolor kommer att lösas i närområdet. Hörningsnässkolan och Ängsnässkolan är de närmsta grundskolorna idag. I intilliggande kvarteret Aspen norr om Sjödalsvägen pågår detaljplanering för en grundskola med cirka 700 elevplatser.

Planens syfte är att tillskapa en bra boendemiljö med stora möjligheter att tillhandahålla service och rekreation i närområdet. Bebyggelsen ska möjliggöra en trivsamt och hälsosamt livsmiljö. Nya lokalgator, gång- och cykelvägar och mötesplatser tillkommer. Ett gruppboende enligt LSS integreras i projektet.



Situationsplan över detaljplaneområdet. Kvarter 2 och 4 med gulmarkerade ytor markerar planerade förskolegårdar.

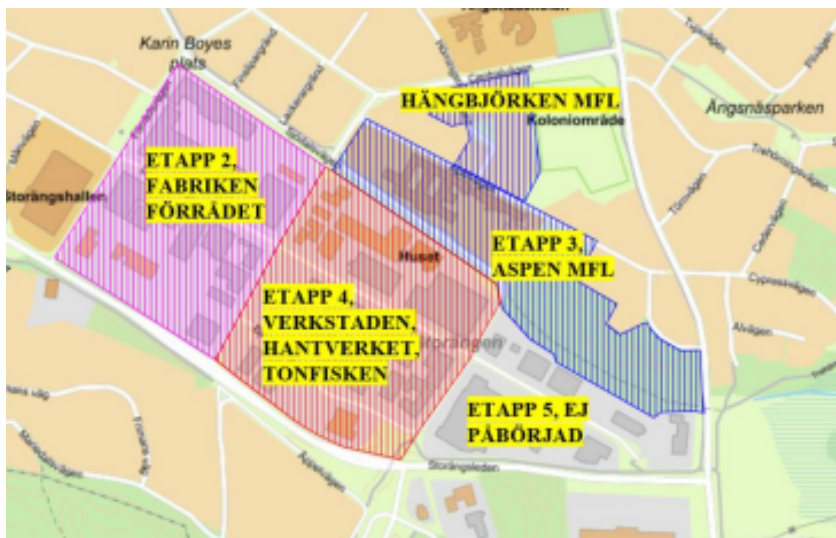
Detaljplanen är ute på samråd och bedöms kunna antas under kvartal 3, 2023.



Beskrivning av ärendet

Kommundelarna Sjödalen-Fullersta utgör ett av kommunens större utvecklingsområden. I kommundelen Sjödalen ligger Storängens industriområde som utgör en betydande del av utvecklingsområdet. Här pågår en successiv omvandling av industriverksamhet till bostäder och service. I området finns potential att skapa mer än 4 500 bostäder.

Det aktuella detaljplaneområdet är den fjärde etappen av fem i denna stadsomvandling. Storängens första etapp har färdigställts med cirka 650 bostäder. Nästa etapp är den pågående detaljplaneringen av kvarteren Fabriken-Förrådet med cirka 1 650 bostäder, park och torg. Detaljplanen beräknas kunna antas hösten 2022 och byggnationen påbörjas därefter. Etapp tre, detaljplan för Aspen m.fl., innehåller grundskola, idrottshall, förskola, park och natur har varit på samråd under vintern 2021-2022.



Pågående detaljplanering i Storängen.

Planförslaget för kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfisker (etapp 4) kan ge upphov till cirka 1 800 bostäder med tillhörande service där bland annat en närbutik ingår. Planområdet delas in i åtta kvarter från fem till sexton våningar höga flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna. Lokalerna är strategiskt placerade mot större gator, torg och park. En närpark utgör en viktig del av detaljplaneförslaget och ett intilliggande torg förstärker parkens centrala funktioner. Förslaget innehåller två förskolor placerade i kvarteren med utevistelse ovan gårdsbjälklag. Planens syfte är att tillskapa en bra boendemiljö med stora möjligheter att tillhandahålla service och rekreation i närområdet. Ett LSS-boende med sex lägenheter och servicebostäder ligger även med i projektet.



Situationsplan över detaljplaneområdet. Kvarter 2 och 4 med gulmarkerade ytor markerar planerade förskolegårdar.

Särskild hänsyn har tagits till barns resor inom och genom området i och med utformningen av det stråk som löper längs med planområdets östra del. Stråket sträcker sig från gångpassagen under Storängsleden upp till Centralvägen, genom flera pågående planer. Syftet med stråket är att koppla samman bostadsområden och naturområden söder om Storängsleden med den nya bebyggelsen i Storängen samt de flertalet, befintliga och planerade, skolor och förskolor som är lokaliserade norr om Sjödalsvägen. Även stråket längs med Dalhemsvägen har utformats för att skapa en trafikmiljö som separerar oskyddade trafikanter från fordonstrafiken samt skapar ett attraktivt stråk i öst-västlig riktning genom området.

Området säkerställs för bebyggelse genom marksaneringar efter den industriella verksamheten och genom att avsätta ytor för och avleda vatten vid stora regn. Ytorna för översvämning utformas genom noggrann höjdsättning av gator och parker så att stora vattenmängder rinner vidare eller omhändertas. Även ytor utanför planområdet kommer att användas som ytor för att omhänderta vatten vid stora vattenmängder för att Storängen ska kunna omvandlas till ett bostadsområde.



Förslaget följer översiktsplan 2030 där området ligger inom centrala Huddinges primära förtätnings- och utbyggnadsområde. Förslaget ingår också i "Utvecklingsplan för centrala Huddinge" där förslaget följer utvecklingsplanens visioner och strategier.

Vincero AB tillsammans med kommunen tar fram detaljplanen. Huvuddelen av planområdet ägs av Vincero AB. Två fastigheter har avtalats med tillträde för Vincero AB efter laga kraft. Delar av Tomtberga 3:61, Tomtberga 3:39 och Sörskogen 1:5 ägs av Huddinge kommun.

Ett kvalitets-PM har tagits fram som visar hur området ska utformas och gestaltas. PM:et säkerställer att den kommande bebyggelsen ska vara välkomnande och trygg, främja ett hälsosamt och aktivt liv med närhet och enkelhet i vardagen. Kvalitets-PM:et bygger vidare på den gemensamma struktur som kvalitetsprogrammet i etapp 2, Fabriken Förrådet, tagit fram. Stadsbyggnadsprinciperna tar avstamp från den fasta grundstrukturen och ger flexibilitet inom kvarteren. Byggnaderna ska utformas på ett variationsrikt vis med olika våningsantal, materialval och med karaktärskapande detaljer mot allmän plats. Bostadsgårdarna är underbyggda med garage för att tillgodose parkeringsbehovet. Byggrätterna har varierats i höjd och har placerats så att bostäder, gårdar och gator får goda sol- och bullerförhållanden. Tre högre byggnader i form av markörer har placerats längs Centralvägen vid viktiga platsbildningar (entré från Storängsleden, Storängens närpark och målpunkt vid Sjödalsvägen/skolan) för att markera platsernas betydelse i området. Fokus ställs på grönska och det ska erbjudas offentliga miljöer och lokaler som möjliggör möten och sammanhållning mellan människor i olika livssituationer. Även olika typer av konst bidrar till att stärka områdets identitet. Inför samrådet har tre kvarter av åtta studerats närmare (kvarter 1, 4 och 7). Inför granskning kommer kvalitets-PM:et att utvecklas till ett kvalitetsprogram där samtliga kvarteren samt allmän platsmark beskrivs. Området ges förutsättningar att bli ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart. Dessa tre begrepp hänger ihop.

Det är nära till kommunikationer, förskolor, skolor, idrott, rekreation och natur. Bostäderna har tillgång till gemensamhetslokaler och offentliga mötesplatser skapas. Inom strukturen finns en större närpark, ett parkstråk och bostadsgårdarna samt vissa tak förses med vegetation. Lokaler i bottenvåningarna ger förutsättningar för handel och närservice. Förslaget genererar cirka 100 arbetsplatser, främst genom förskolorna och de kommersiella lokalerna. Området får tydliga gaturum och kommer att vara lätt att röra sig igenom. Nya lokalgator och gångvägar tillkommer. Gatorna får en tydlig hierarki med huvudgator och mindre lokalgator vilket underlättar orienteringen. De befintliga gatorna byggs om för en tryggare gång- och cykeltrafik. På samtliga gator planteras träd. Träden tillför gröna värden och ger svalka. Växtbäddar i gatumiljön hjälper till att rena dagvatten.

I samband med framtagandet av planförslaget har en solstudie tagits fram. Solstudien visar att de flesta gårdarna och gatorna får en godtagbar solinstrålning.

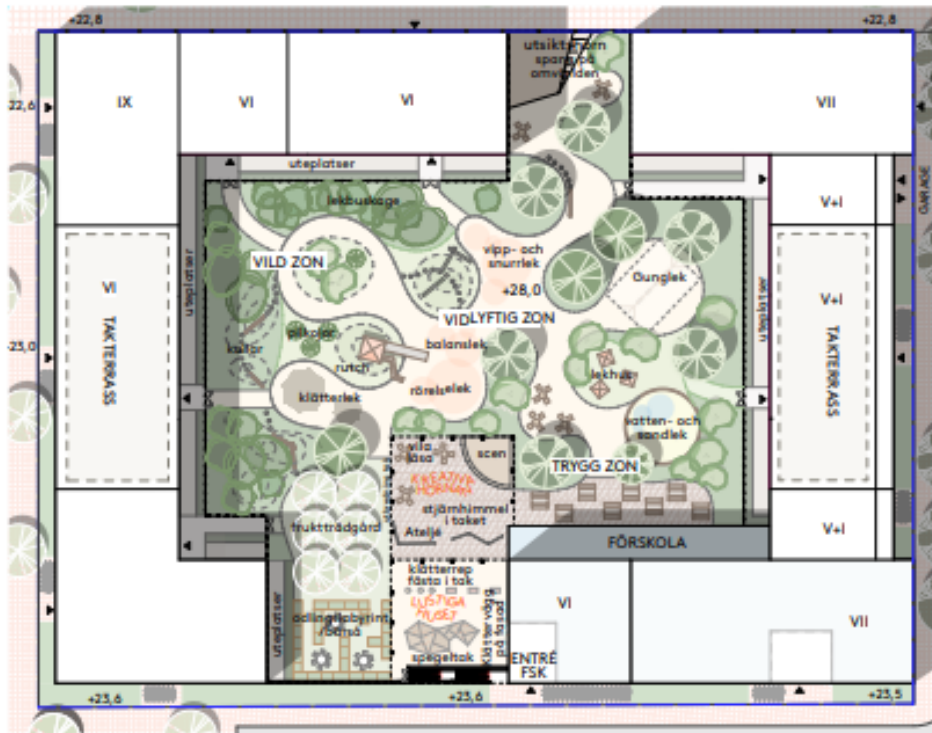


Kvarter som har skuggigare gårdar och kvarter och förskolegårdar får gemensamma takterrasser. Detta säkerställs med bestämmelser på plankartan.

Huddinge centrum ligger cirka en km västerut från planområdet och har ett stort utbud av service och butiker som vårdcentral, gym, matbutik och restauranger. Här ligger också pendeltågsstationen som förbinder Huddinge med centrala Stockholm. Behovet av elevplatser i grundskolor kommer att lösas i närområdet. Hörningsnässkolan och Ängsnässkolan är de närmsta grundskolorna idag. I intilliggande kvarteret Aspen norr om Sjödalsvägen pågår detaljplanering för en grundskola med cirka 700 elevplatser.

Planförslaget genererar ett behov av två förskolor. Förskolorna har integrerats i två av de åtta kvarteren (kvarter 2 och 4) med 3 000 kvadratmeter friyta, 30 kvm per barn enligt kommunens riktlinjer för friyta i läge B.

Kvarter 2 och 4 upptas huvudsakligen av förskolegård, med undantag för en zon med privata uteplatser avgränsade med grönska. Kvarter 2 har även viss kommunikationsyta och avgränsade ytor för barnlek och uteplats. De boende har tillgång till förskolegården på kvällar och helger och kan då nyttja gårdens många sittplatser, lekutrustning, fruktträd m.m. Växtlighet väljs med fokus på att främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Gården har ett lekfullt böljande formspråk som skapar rum i olika storlek omslutna av frodig grönska. Växtligheten är robust för att klara slitage från daglig lek, samtidigt som den erbjuder estetiska värden för de boende såsom blomning och sprakande höstfärger. Förskolegården utformas utifrån Lekvärdesfaktorns kvalitetsaspekter i enlighet med Huddinge kommuns riktlinjer. Som komplement till förskolegården har de boende även tillgång till 2-3 takterrasser per kvarter. Där finns bland annat vistelseytor, pergolor och odlingsmöjligheter.



Illustrationsplan av kvarter 4 med förskola.

Förskolegårdarna är lokaliserade på upphöjda gårdsbjälklag. Genom planbestämmelse om att gårdsbjälklaget ska innehålla minst ett träd per 300 kvm samt att 50% av gårdsytan ska vara planterad säkerställs grönska på gårdarna.

Storängens centrala närpark, cirka 7 000 kvadratmeter stor planeras i denna etapp. Parken blir områdets centrala gröna rum och kommer att ligga inom 300 meters gångväg för större delen av de boende i Storängen. Närparken är en viktig samlingspunkt och ska fungera som en grön miljö avsedd för lek, vila och samvaro. Parken gestaltas med aktivitetsytor och lek och med en variation av grönska för besökande av alla åldrar. Närparken utformas i kommande skedesplaneringar.

Planområdet ligger inom zon B enligt Huddinges parkeringsprogram vilket möjliggör för byggaktören att tillämpa flexibla parkeringstal. Flexibelt parkeringstal innebär att en sänkning av parkeringstalen erbjuds mot att byggaktören åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkering. För att en sänkning ska bli aktuell behöver exploateringen ske i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik. Till dessa lägen räknas zon A och zon B.

Inom planområdet planeras för bilparkeringsplatser i bottenvåningarna under upphöjda gårdar. Parkeringsanläggningarna är gemensamma för hela kvarteret med en in- och utfart per kvarter. I varje parkeringsanläggning föreslås det finnas platser för bilpool. Parkeringsplatser för privatägda bilar föreslås inte vara fasta, vilket innebär att det finns en stor framtida potential för samnyttjande mellan fastigheter. Parkering för personer med begränsad rörelseförmåga (fasta platser)



tillhandahålls inom samtliga parkeringsanläggningar. Förskolorna bedöms enligt förslaget få totalt 10 p-platser till personal. Behovet av cykelparkering för förskolor och handel är enligt framtaget parkerings-PM (Trivector, 2022), 114 platser.

Korttidsparkering planeras på gatumark för hämtning och lämning till förskolor samt för besöksparkering till verksamheter.

I kvarteren för förskolorna, vilka har en högre frekvens av varuleveranser, ska möjlighet finnas för angöringsytor. I övrigt föreslås leveranser vara möjliga att genomföra i hela området.

Tidplan

Detaljplanen är ute på samråd vilket innebär att det är första instansen av två där man kan lämna synpunkter.

- Plansamråd 17 maj – 17 juni 2022
- Granskning kv. 1, 2023
- Antagande kv. 3, 2023

Genomförandetiden är 10 år och börjar efter att planen vunnit laga kraft.

SBA:s och förvaltningens bedömning är att första förskolan kan öppna cirka 2028.

Planhandlingarna samt utredningar går att hitta på:

[Sjödalsvägen/Björkholmsvägen – bostäder, service och park \(huddinge.se\)](https://www.huddinge.se/Sjodalsvagen/Bjorkholmsvagen-bostader-service-och-park).

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser idag inget behov av skola inom denna detaljplan.

Förvaltningen ställer sig positiv till detaljplanen för Storängen, etapp 4. Detaljplanen har beaktat vad förslaget får för påverkan på barn och unga samt hur man arbetar med barnperspektivet gällande trafik, säkerhet, hälsa, ljus, ljud, dagvattenhantering och tillgång till natur och lekytor. Förvaltningen är i stort sett nöjd med förslaget som även innehåller en socialkonsekvensanalys. Då andra Barnkonsekvensanalyser i närområdet utförts med fokus på yngre barn gjordes bedömningen i samråd med kommunen att de underlagen räcker för att få med de yngre barnens perspektiv. I socialkonsekvensanalysen har man intervjuat ungdomar 16-21 år för att kartlägga var de känner sig trygga, var de brukar träffas och vad de tycker saknas i närområdet etc.

Förvaltningen anser det viktigt att det finns säkra skolvägar för barnen i området. Det innebär tillräckligt breda gång- och cykelbanor samt att säkra övergångsställen inrättas med god belysning. Detta gäller även för lekpark och andra områden där barn vistas.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen gällande dagvattenlösningar bör hänsyn tas till vilken slags lösning som planeras i närheten av områden där barn förväntas vistas. Säkerheten för barnen måste bevakas varför det är viktigt att dagvattenlösningarna är av sådana slag som anses vara säkra för barn.



Förvaltningen noterar att det är angivet bestämmelsen S₁ (förskola) på plankartan. Förvaltningen skulle hellre se beteckningen S som betyder skola och som medger undervisningsverksamhet. Även om inte förvaltningen idag bedömer att det finns behov av undervisning/skola inom detaljplanen så kan man inte utesluta att det uppstår ett behov längre fram.

Det är viktigt att detaljplanen Aspen m.fl. (Storängen, etapp 3) tas fram så att det finns en beredskap för att kunna uppföra en skola den dagen som behovet finns i området.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Inga ekonomiska och juridiska konsekvenser bedöms finnas i nuläget.

Johan Skofteröd
Utbildningsdirektör

Maria Rindfors Dufva
Ekonomichef

Bilagor

Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Akten