



Datum
2022-05-20

Diarienummer
FSN-2022/273.313

Handläggare
Jonas Uebel
Jonas.Uebel@huddinge.se

Förskolenämnden

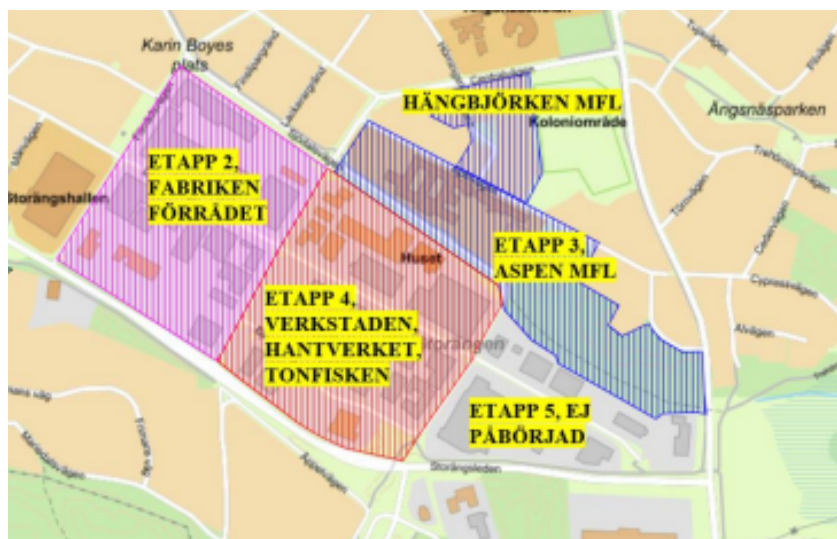
Detaljplan för Verkstaden Hantverket och Tonfisker med flera i Storängen

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 Tonfisker (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



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.

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

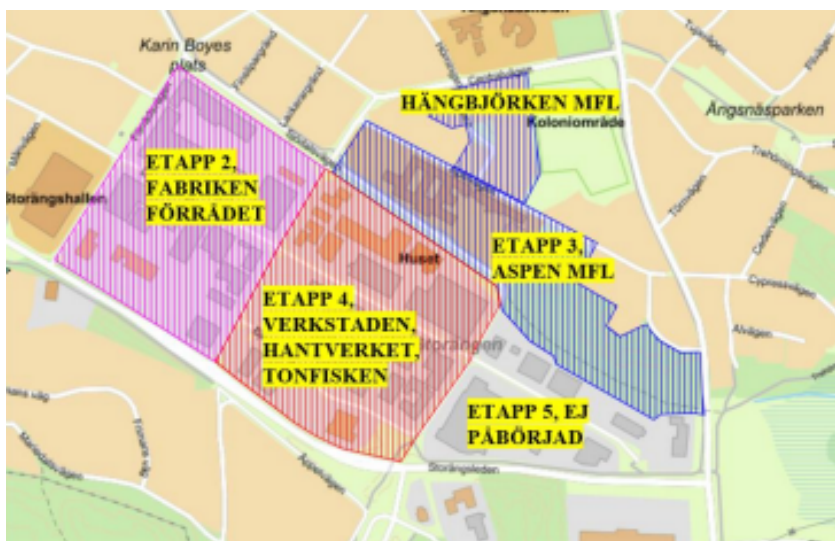
Beskrivning av ärendet

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. 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 Tonfischen (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.

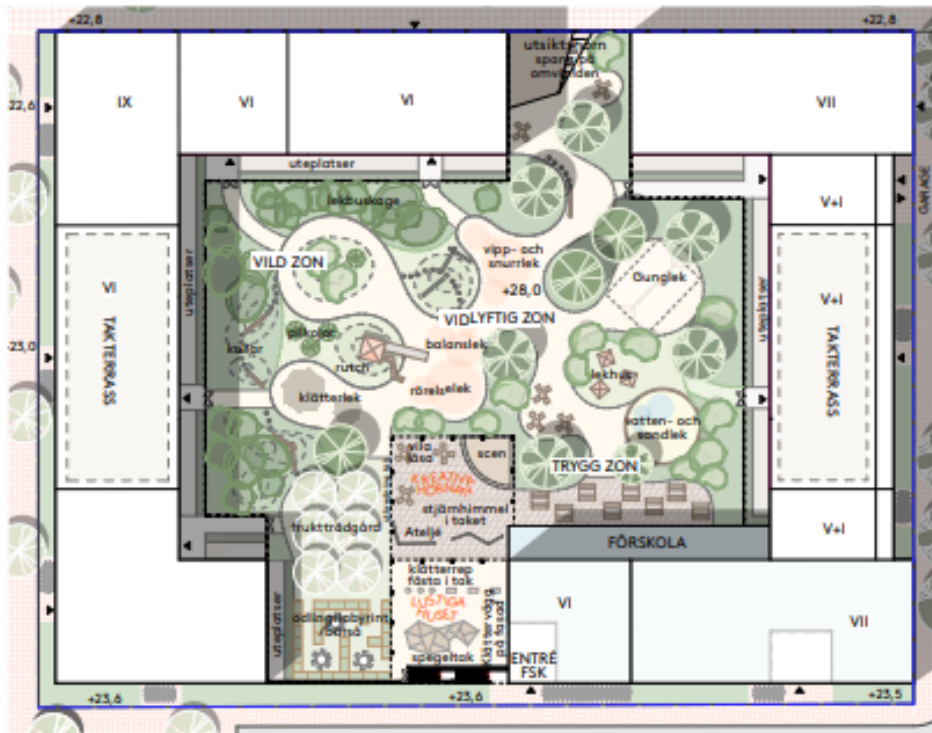
Kvarter 2 och 4 upptas huvudsakligen av förskolegård, med undantag för en zon med privata uteplatser avgränsade med grönska. Kvarter 2 har även viss kommunikationsyta och avgränsade ytor för barnlek och uteplats. De boende har tillgång till förskolegården på kvällar och helger och kan då nyttja gårdens 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 vistelsezoner, pergolor och odlingsmöjligheter.

I kvalitets-PM:et beskrivs förskolan i kvarter 4 medan den andra förskolan i kvarter 2 inte tas upp. Förskolorna bedöms dock få liknande funktioner (se illustrationer längre ner).

Förskolan i kvarter 4 är placerad i två plan med entré från lokalgatan och utgång till den trygga bostadsgården ett plan upp. Inom förskolegården föreslås en yta mellan 200-400 kvm av den totalt 3 000 kvm stora gården att förläggas under tak med en fri dubbel våningshöjd ovan för att säkerställa ljusinsläpp. Denna yta under tak kompletterar den övriga gården på ett flertal sätt och erbjuder:

- + Vädskydd som möjliggör utevistelse vid regn, både gällande aktiviteter och utevila för yngre barn.
- + En skyddad plats för pedagogik och kreativa aktiviteter som att måla, pyssla och läsa.
- + Taket kan nyttjas till att bidra i leken, exempelvis genom målning, speglar och belysning.
- + Byggnaden kan användas för att integrera lekutrustning på olika sätt, såsom klätterlek, spel och scen.

Förskolegården är 3 000 kvm och utgörs av tre zoner; den trygga zonen, den vidlyftiga zonen och den vilda zonen. Den trygga zonen innehåller lugnare lek såsom lekhus, odling och sandlek. Den vidlyftiga zonen ger plats för fartfylld rörelselek såsom klätter-, rutsch- och gunglek. I den vilda zonen finns exempelvis lekbuskage och pilkojor som ger en känsla av avskildhet och uppmuntrar till fantasilek. Gården får varierad topografi med hjälp av kullar där lekutrustningen integreras i terrängen.



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.



Illustrationsplan av kvarter 2 med förskola.

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 ställer sig positiv till detaljplanen för Storängen, etapp 4. Det är positivt att det planeras för nya förskolor i detaljplanen i samband med att området utvecklas och nya bostäder byggs. Behovet av förskoleplatser behöver bevakas utifrån byggnationen i området. Utökas antalet bostäder behöver antalet förskoleplatser ses över så det möter behoven i området.

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 lektytor. 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 yngsta 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 menar att nämndernas beslutade tematiska strategier bör tillämpas om möjligt samt att de i all mening ska vara i enlighet med barnkonventionen som nu är lag. Barnkonventionens huvudprincip är att barnets bästa alltid ska komma i första rummet.

I planförslaget planeras de två förskolorna i två plan nederst i flerbostadshus. Förskolorna planeras om vardera fem avdelningar med plats för cirka 100 barn per förskola. Förskolorna är markerade i två olika kvarter på plankartan, men har ingen tvingande bestämmelse. Här behövs en skrivning som tydliggör och säkerställer att lokalerna byggs som förskolor om förvaltningen bedömer att behovet finns.



Kommunens lokalresursplan 2021 tar upp vikten av att planera en eller flera förskolor som friliggande förskolebyggnad på egen tomt eftersom förskolor i flerbostadshus kan komma att byggas vid en tidpunkt då inte behovet riktigt finns. Lokalresursplanen tar även upp andra nackdelar med att ha förskolelokaler i bottenvåningen på flerbostadshus. Däri står bland annat att det är viktigt att kommunen och exploatören från ett tidigt skede är överens om förutsättningarna. Det kan vara nödvändigt för kommunen att erbjuda sig att hyra eller på annat sätt garantera hyran för förskolelokaler som planläggs i bottenvåningarna av bostadshus på annans mark eftersom kommunen inte kan tvinga fastighetsägaren att uppföra lokaler för förskoleändamål. Det är inte beslutat om förskolorna ska drivas i kommunal eller fristående regi men för att säkerställa att det verkligen blir förskolor så måste sannolikt kommunen gå in som förstahandshyresgäst alternativt förvärva lokalerna.

Det är positivt att förskolegården är sammanhängande i ett plan. Det medför möjligheter till mer lek och rörelse för barnen och bättre överblick för pedagogerna. Förvaltningen gillar även att de två kvarteren med förskolegårdar ger de boende tillgång till 2-3 takterrasser per kvarter som komplement till förskolegården.

Det måste bevakas så att tillräckligt med sol når förskolegårdarna men även att tillräckliga möjligheter till skugga finns.

Det är viktigt att tillse att lokalerna blir tillräckligt ljusa. Då förskolorna hamnar på plan 0-1 och förskolegårdarna blir på plan 1 blir det extra viktigt med ljusinsläpp och välplanerade lokaler.

Förvaltningen betonar vikten av att friytan blir så stor som möjligt så att barnen ska kunna ta ut löpsteg och kunna leka fritt vilket är viktiga utgångspunkter för barns utveckling. De planerade förskolorna ligger inom zon B där kommunens riktlinjer om minst 30 kvm friyta per barn och en minsta total yta om 3 000 kvm gäller. Då förskolornas friyta anges som cirka 3 000 kvm i planförslaget så bedöms villkoren för friyta vara uppfyllda eftersom det med 100 barn innebär cirka 30 kvm per barn.

Förskolegårdarna planeras även användas av de boende på kvällar och helger. Det är bra med samnyttjande men det bidrar även till ökade kostnader för underhåll och säkerhet. Det blir kostnadsdrivande på driften då det i princip kräver avsyning och städning av gårdarna varje morgon av verksamheten. Om allmänheten ska nyttja gårdarna borde det vara en kommunal angelägenhet att stå för städning, renhållning och tömning av papperskorgar för att trygga en säker utemiljö. Dessutom upptar förskolegårdarna nästan hela innergårdarna i kvarter 2 och 4 så det finns inte mycket gårdsyta för de boende under förskolans verksamhetstid.

Antal parkeringsplatser för både bil och cykel bedöms som för lågt. Enligt parkeringstalen så borde två förskolor ge ett behov av cirka 20-25 p-platser och cirka 100 cykelplatser. I detaljplaneförslaget anges det 10 p-platser för anställda inom förskolorna och 114 cykelplatser avsedda för förskola och handel. Det anges även att avlämningsplatser ska finnas för bilar men viktigt att bevaka att inte det totala antalet bil- och cykelplatser blir för få.



Förvaltningen bedömer inte att planhandlingarna tillräckligt tydligt illustrerar hur förskolans varutransporter på ett säkert sätt kan angöra och ta sig från förskolan. Det är viktigt att varutransporter kan samordnas med förskolans verksamhet och tillkommande parkeringsplatser.

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 lekparken 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.

Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat. Park, träd, vegetation och växtbäddar, etc. bidrar till bättre luft och effektivare dagvattenhantering. Ökad tillgänglighet, mötesplatser och fler personer i rörelse bidrar socialt till området och tät bebyggelse med mycket befintlig infrastruktur medför bättre ekonomiskt utfall. Arbetsplatser kommer skapas genom nya verksamheter i området. Dessutom bidrar nya gång- och cykelvägar, bra kommunikationsmöjligheter och mobility management till att behovet av egen bil minskar. Det finns dock en risk med att för få parkeringsplatser kommer minska attraktiviteten av att bo och arbeta i området.

Verksamhet måste flyttas och marken saneras innan man kan börja bygga på marken. Det råder osäkerhet i tidplanen men då förskolorna huvudsakligen uppförs på grund av tillkommande bostäder i detaljplanen så gör det inte förvaltningen så mycket när kvarteren byggs. Förvaltningen önskar ändå förtydliganden kring bedömd utbyggnadstakt.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Eftersom förskolegårdar ska delas med de boende så kommer det medföra ökat slitage, högre kostnader och större krav på säkerhet. Förskolenämnden bedöms komma att ingå hyresavtal i området. Det finns en risk att lokalkostnaderna kan bli höga.



Datum
2022-05-20

Diarienummer
FSN-2022/273.313

Johan Skofteröd
Utbildningsdirektör

Maria Rindfors Dufva
Ekonomichef

Bilagor

Remisshandlingar

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Akten