



Datum  
2022-08-18

Diarienummer  
KFN-2022/120.11

Handläggare  
Anna Sillén  
Anna.Sillen@huddinge.se

Kultur- och fritidsnämnden

## Detaljplan för Verkstaden, Hantverket och Tonfiskeriet med flera i Storängen inom kommundelen Sjödalen

### Förslag till beslut

Kultur- och fritidsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 18 augusti 2022, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Den nya detaljplanen skulle innebära hållbara, attraktiva och funktionella boendemiljöer i kollektivtrafiknära lägen i centrala Huddinge. Området är utpekade som ett förtätningsområde i kommunens översiktsplan och i utvecklingsplan för centrala Huddinge framförs att området är lämpligt för tät bostadsbebyggelse.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en tillgänglig, trygg, attraktiv och hälsosam boendemiljö med en ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet som håller hög kvalitet. Planförslag för fastigheterna Verkstaden, Hantverket och Tonfiskeriet (etapp 4) bidrar med cirka 1800 bostäder och tillhörande service.

Inom planområdet ligger idag ungdomsverksamheten *Huset*, som kommer att behöva omlokaliseras.

Förslaget stämmer överens med kommunens Översiktsplan 2030.



HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kultur- och fritidsnämnden  
141 85 Huddinge

Besök  
Sjödalsstorget 7

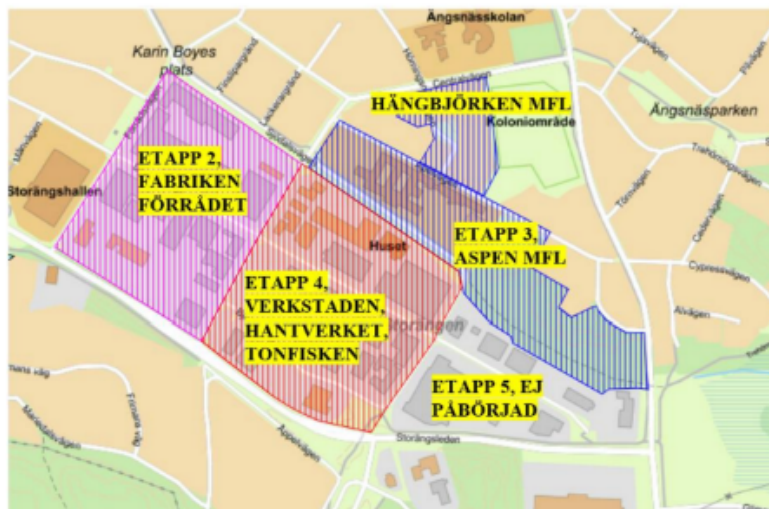
Tfn vxl 08-535 300 00

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

## Beskrivning av ärendet

Kommundelarna Sjödalén-Fullersta utgör ett av kommunens större utvecklingsområden. I kommundelen Sjödalén ligger Storängens industriområde som utgör en betydande del av utvecklingsområdet. Här pågår en successiv omvandling av industriverksamhet till bostäder och service. Storängens första etapp har färdigställts med cirka 650 bostäder. Etapp 2 är den pågående detaljplaneringen av kvarteren Fabriken-Förrådet med cirka 1650 bostäder, park och torg. Detaljplanen beräknas kunna antas hösten 2022 och byggnationen påbörjas därefter. Etapp 3, detaljplan för Aspen m.fl., innehåller grundskola, idrottshall, förskola, park och natur har varit på samråd under vintern 2021-2022.

På sikt förväntas hela Storängens industriområde omvandlas till en ny stadsdel med cirka 4500 nya bostäder.



### Pågående detaljplanering i Storängen

Detta planförslag för kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfiskeriet (etapp 4) bidrar till en fortsättning av omvandlingsarbetet. Området ligger i Sjödalen, cirka 700 m från Huddinge centrum och är drygt åtta hektar stort. Planområdet avgränsas av Sjödalsvägen i norr, Storängsleden i syd och Centralvägen i väst samt Björkholmsvägen i öst.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en tillgänglig, trygg, attraktiv och hälsosam boendemiljö med en ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet som håller hög kvalitet. Byggaktören har mycket höga ambitioner avseende mobilitetsfrågor, framtida livsstil, energilösningar och ny teknik. Detaljplanen har utformats för att kunna stödja byggaktörens höga ambitioner.

Befintliga gator byggs om och får en säkrare utformning för oskyddade trafikanter och området aktiveras under större del av dygnet. Gator, torg och parker bidrar med spontana mötesplatser. Detaljplanen skapar variationsrika miljöer för alla åldrar och det bedöms finnas goda möjligheter för lek och rekreation.

Förslaget innehåller flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna. Lokalerna är strategiskt placerade mot större gator, torg och park. Nya lokalgator, gång- och



cykelvägar, mötesplatser och två förskolor tillkommer. Ett gruppboende enligt LSS integreras i projektet. Planförslaget kan möjliggöra cirka 1800 bostäder. Bostäderna kommer att ha varierade storlekar för olika åldrar och behov.

Förskolorna har integrerats i två av de åtta kvarteren med 3000 kvadratmeter friyta, 30 kvm per barn enligt kommunens riktlinjer för friyta i läge B. Ett LSS-boende med sex lägenheter och servicebostäder tillkommer. 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.

Idag finns diverse verksamheter i området, främst industri och handel men även gym och kommunal ungdomsverksamhet. Förslaget ska ge möjlighet att inrymma verksamheter/lokaler i bottenvåningarna inom hela planområdet och i våningarna ovan bottenvåning i del av planområdet. Området kommer att generera ett behov av närservice i framtiden och utvecklingsplanens strävan efter en blandning av bostäder, handel, service ska följas. Möjlighet till service ger liv åt gatan med fler besökare och ett område som befolkas både dag och kväll. För att garantera att den kommersiella servicen fortgår över tid så har detaljplanen försetts med tvingande bestämmelser om lokaler i delar av bottenvåningarna

Förslaget genererar cirka 100 arbetsplatser, främst genom förskolorna och de kommersiella lokalerna.

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. 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.

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.

Detaljplaneförslaget syftar till att skapa variationsrika rekreativmiljöer för alla åldrar och det bedöms finnas goda möjligheter för lek och rekreation inom och i anslutning till planområdet. 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. Den ekonomiska hållbarheten innebär bland annat ett rationellt byggande med en täthet som gör det möjligt att omvandla industriområdet till en god stadsmiljö. Hållbarheten finns i förslagets sammantagna värden som främjar en god markhushållning och en bra gemenskap



med korta avstånd som ger möjlighet att välja en hälsosam livsstil. Ett byggande som främjar positiva hälsoeffekter leder på sikt till minskade kostnader för omsorg och vård. Av ekonomisk betydelse är också att med ett effektivt markutnyttjande kunna möjliggöra flytt av befintliga verksamheter, sanera mark, förbättra den befintliga gatustrukturen, förbättra områdets dagvattenhantering, bygga nya parker och nya gator. Kommunen kommer att ta ut exploateringsbidrag från byggaktören för projektering och anläggande av gator, torg och parker samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Bebyggelsen i området idag består av kontor, verksamhets- och industribyggnader. Området är relativt brokigt sammansatt av byggnader från 50-talet och framåt. Planområdet är relativt flackt utan större höjdskillnader bortsett från en mindre växtbeklädd kulle i planområdets västra del.

Samtliga befintliga industribyggnader avses att rivas och den nya bebyggelsen utformas med en kvartersstruktur där de åtta kvarteren delvis utgår från den befintliga gatustrukturen inom planområdet och knyter an till omgivande befintliga och planerade gator. Området har nära till kollektiva färdmedel och räknas som kollektivtrafikhögt område i kommunens trafikstrategi.

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.

## **Förvaltningens synpunkter**

Inom planområdet finns idag kultur- och fritidsnämndens befintliga ungdomsverksamhet i form av Kultopia/ Huset, som behöver evakueras och flytta till ny lokal, vilket hanteras inom separat lokalförsörjningsprocess.

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys (SKA) tagits fram där en barnkonsekvensanalys ingår. (Döne Delibas arkitekt och social hållbarhetsstrateg, 2022). I samband med arbetet med SKA hölls dialoger med ungdomar och unga vuxna i åldern 16-21 år vars behov ofta eftersätts. Valet av ungdomar i denna SKA är på grund av att intilliggande planers barnkonsekvensanalys har inriktat sig på yngre åldrar. Av dialogerna framkom att planområdet i



dagsläget inte nyttjas särskilt av denna grupp mer än i den verksamhet *Huset* som finns på platsen idag där det finns möjlighet att använda en studio, måla, dansa och umgås. Av denna grupp framkom att det finns en efterfrågan på platser för ungdomar generellt men särskilt platser som är väderskyddade. Det fanns även en önskan om platser för att hålla evenemang, caféer samt fritidsgårdar för de äldre ungdomarna.

Förvaltningen bedömer att utifrån den prognosticerade befolkningsökningen av ungdomar i Sjödalén för de närmaste 10 åren ses ett behov av lokaler för ungdomsverksamhet i detaljplanens område eller dess närområde.

Lokalresursplan 2023-2025 innehåller uppdraget att under arbetet med framtagande av strukturprogram för kulturskola även se över Kultopias verksamhet och lokaler.

Förvaltningen ser positivt på att detaljplanearbetet tagit hänsyn till barns resor inom och genom området genom separerade gång- och cykelstråk, samt till det stora antalet planerade cykelparkeringsplatser (4874 stycken) och att en cykelpool föreslås finnas inom samtliga kvarter. På bottenvåningar inom kvarteren föreslås även utrustning för att kunna tvätta och meka med sin cykel inrymmas. Dessa förslag underlättar för fysiskt aktiva transporter för boende och besökare, vilket bidrar till en god folkhälsa.

Slutligen vill förvaltningen betona vikten av att offentlig konstnärlig gestaltning tar plats i planeringen av nya områden. Konst bidrar till levande och attraktiva livsmiljöer och genererar delaktighet, trivsel och trygghet i ett område. Enligt kommunens Arkitekturstrategi bör stadsrummen innehålla konstupplevelser och inspirera till lek och kreativitet. Konst ger identitet och karaktär till platsen, är intresseväckande och kommunikativ. Investeringar i konst bör uppmuntras i varje byggprojekt.

#### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ärendet i sig medför inga omedelbara ekonomiska eller juridiska konsekvenser.

Anja Dahlstedt  
Kultur- och fritidsdirektör

Karin Djerf  
Stabs- och ekonomichef

#### Bilagor

Bilaga 1. S\_Planbeskrivning\_Verkstaden mfl

#### Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen