



DELEGATIONSBeslut

Datum

2024-05-03

Diarienummer

Dnr KS
2020/2087

Avsändare

Annika Colbengtson

Tel 08-53536374

Annika.colbengtson@huddinge.se

Kommunstyrelsen förvaltning

Detaljplan för fastigheterna Verkstaden, Hantverket och Tonfischen m.fl i Storängen inom kommundelen Sjödalen- beslut om granskning

Beslut

1. Detaljplan för fastigheterna Verkstaden Hantverket Tonfischen m.fl sänds ut på granskning.

Sammanfattning

Detaljplanen för Verkstaden, Hantverket, Tonfischen, (etapp 4 i Storängen) är en väsentlig del av den pågående omvandlingen av Storängens industriområde till bostäder och serviceanläggningar. Förslaget inkluderar cirka 1800 bostäder och serviceanläggningar, inklusive en närbutik. Planområdet är indelat i åtta kvarter med byggnader som varierar i höjd från fyra till sexton våningar. En medelstor park utgör en central del av detaljplanen, och ett intilliggande torg kompletterar parkens funktioner. Förslaget inkluderar även två förskolor som föreslås placeras i kvarteren med utevistelse ovanför gårdar. Bebyggelsen strävar efter att erbjuda en hälsosam och trivsamt livsmiljö med fokus på hög kvalitet under både bygg- och förvaltningsfasen, samt på social hållbarhet, ekosystemtjänster, mobilitet och försörjning.

Området säkerställs för bebyggelse genom marksaneringar efter den industriella verksamheten och genom att avsätta ytor och avleda vatten vid stora regn. Ytorna för översvämning utförs genom noggrann höjdsättning av gator och parker så att vattnet rinner vidare eller omhändertas. Även ytor utanför planområdet kommer att användas för hantering av skyfall för att Storängen ska kunna omvandlas till bostadsområde. Vincero AB är byggaktör och ägare till huvuddelen av fastigheterna inom planområdet.

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020 med utblick till 2035”.

Kommunstyrelsen beslöt 1 februari 2021 § 15 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Verkstaden, Hantverket och Tonfisken med flera inom kommundelen Sjödalen.

Detaljplanen syftar till att skapa hållbara, attraktiva och funktionella boendemiljöer i kollektivtrafikhöga lägen i centrala Huddinge. Området är utpekade som ett förtättningsområde i kommunens översiktsplan och i utvecklingsplan för centrala Huddinge framförs att området är lämpligt för tät bostadsbebyggelse.

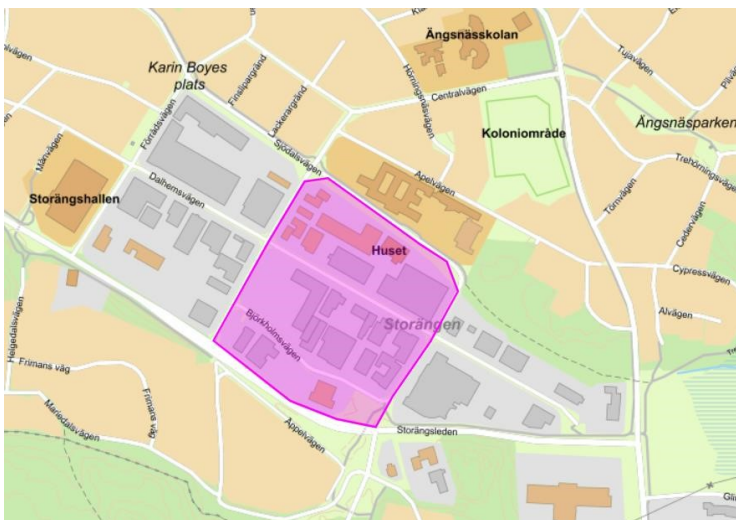
Syftet med detaljplanen är att tillskapa en tillgänglig, trygg, attraktiv och hälsosam boendemiljö med en ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet som håller hög kvalitet. Byggaktören har mycket höga ambitioner avseende mobilitetsfrågor, framtida livsstil, energilösningar och ny teknik. Detaljplanen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

Utformning av kvarter och allmän plats ska ske med material som stödjer en hållbar gestaltning och förvaltning i vid bemärkelse vilket fördjupas i ett kvalitetsprogram tillhörande planförslaget. Syftet är också att säkerställa en miljö som bidrar till skugga och grönska i gaturummen, i parker och på gårdar.

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.

Planområdet

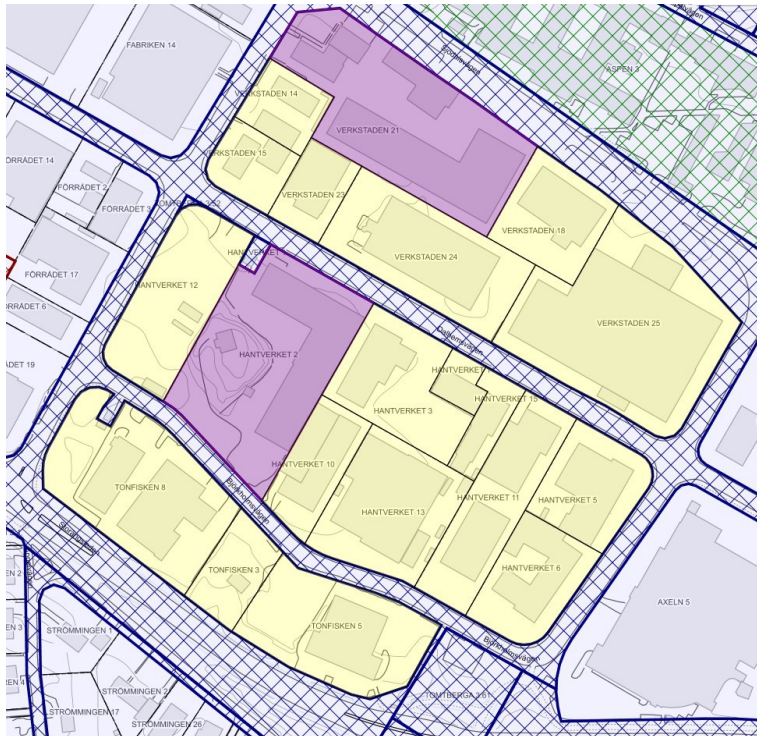
Området ligger i Sjödalen, cirka 700 m från Huddinge centrum och är drygt åtta hektar stort. Planområdet avgränsas av Sjödalsvägen i norr, Storängsleden i syd och Centralvägen i väst samt Björkholmsvägen i öst. Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde. Planområdet är flackt utan större höjdskillnader. Marken innehåller föroreningar och kommer att saneras innan uppförandet av bostäder. Begränsad naturmiljö finns inom planområdet bestående av outnyttjade delar av kvartersbebyggelsen och kantväxtlighet mot Sjödalsvägen.





Planområdets utbredning i Storängen

Ägoförhållanden



De gulmarkerade fastigheterna på bilden ägs av Vincero AB idag. Hantverket 2 ägs av Witzenmann Sverige AB idag, Vincero har avtal om tillträde till fastigheten efter laga kraft. Verkstaden 21 ägs av JP Järn och Plåt AB, Vincero har avtal om tillträde till fastigheten efter laga kraft. Områden som är rutmarkerade ägs av Huddinge kommun.

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 fastigheterna Tonfisken och Tomtberga 3:61 gäller stadsplan 0126K-10347 och detaljplan 0126K-12028 med ändamålen småindustri och parkering. Vid Sjödalensvägens 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.

Detaljplanen huvuddrag

Detta detaljplaneförslag möjliggör en omvandling av två större industrikvarter till bostadsbebyggelse indelade i åtta mindre kvarter. Förslaget innehåller flerbostadshus med lokaler i bottenvåningar, 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.



Ett kvalitetsprogram har utarbetats för att specificera riktlinjerna för områdets utformning och gestaltning. Programmet säkerställer att den framtida bebyggelsen blir inbjudande och trygg, samtidigt som den främjar ett hälsosamt och aktivt liv med närhet och enkelhet i vardagen. Principerna för stadsbyggnad tar sin utgångspunkt från den fasta strukturen i området samtidigt som de ger flexibilitet inom kvarteren. Byggnadskvarteren varierar med olika antal våningar, materialval och karaktärsfulla detaljer. För att tillgodose parkeringsbehovet är bostadsgårdarna försedda med garage.

Byggrätterna har anpassats i höjd och placering för att säkerställa goda sol- och bullerförhållanden för bostäder, gårdar och gator. Längs Centralvägen har tre höga byggnader placerats som markörer vid viktiga platser för att betona dess roll som huvudgata genom området. Grönska får stort fokus och det planeras för offentliga miljöer och lokaler som främjar möten och gemenskap mellan människor i olika livssituationer.

Området ges förutsättningar att bli ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart, med förståelsen att dessa tre begrepp är sammanvävda. Genom fastighetsnära avfallssortering, cykel- och bilpooler samt andra alternativa färdssätt eller mobilitetslösningar, så kallade mobility management-åtgärder, ska invånarna ges möjlighet att minska sin bilanvändning.

Byggaktören har höga ambitioner när det gäller åtgärder för mobility management, energilösningar och social hållbarhet. Genom att äga hela planområdet har Vincero AB möjlighet att dra nytta av storskaliga fördelar för att implementera innovativa lösningar för hantering av mobility management och energiförsörjning.

Alla boende får nära till kommunikationer, förskolor, skolor, idrott, rekreation och natur. Bostäderna har tillgång till gemensamhetslokaler och offentliga mötesplatser skapas. Inom strukturen finns större gröna ytor och bostadsgårdarna förses med vegetation. Huvudgatorna har lokaler i bottenvåningarna vilket 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 och cykelvägar tillkommer. Gatorna får en tydlig hierarki med huvudgator och mindre lokalgator, så kallade "hemmagator", 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.

Dalhemsvägen utgör områdets huvudsakliga öst-västliga förbindelse. Här planeras ett parkstråk som ska ansluta till grönområdena i etapp två (Fabriken-Förrådet) och vidare till det planerade park- och naturområdet i Aspen enligt detaljplanen.

Vid närparken omvandlas Dalhemsvägen till en torgyta som främjar cykel- och gångtrafik. Torget, belyst av solen, ska erbjuda möjligheter för aktiviteter, umgänge och uteserveringar. Det gränsar direkt till Storängens närpark, som kommer att innehålla olika faciliteter för lek och rekreation. För att minska risken för översvämningar vid skyfall föreslås parken att sänkas.



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 effektivt markutnyttjande möjliggöra flytt av befintliga verksamheter, bygga nya parker och gator för ett boende med närhet till service och kommunikation. 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. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark.

Barn och ungas perspektiv, sociala konsekvenser

En social konsekvensanalys (SKA) har tagits fram där en barnkonsekvensanalys ingår. Dialog med ungdomar och unga vuxna i åldern 16-21år har hållits. Planområdet nyttjas inte av denna grupp förutom "Musikens hus" som finns på platsen idag. Där finns möjlighet att använda en studio, måla, dansa och umgås. Enligt dialogerna efterfrågas väderskyddade platser, vilket kommer att tillgodoses i områdets närpark. Det finns också önskemål av platser för evenemang, caféer samt fritidsgårdar för de äldre ungdomarna.

Barn och ungdomar kommer att ha tillgång till skolor och förskolor på korta avstånd samt tillgång till flera platser inom och utomhus med idrottsmöjligheter. Parken och bostadsgårdarna kommer att fungera som viktiga lek och aktivitetsytor och de kommer att ha tillgång till mindre och större grönområden i sin närhet. De fysiska kopplingarna inom området och till andra delar av Huddinge är starka och det kommer att finnas en variation av offentliga mötesplatser och mötesplatser i de gemensamma bostadsgårdarna och husen. Gatorna byggs om med ökad säkerhet för oskyddade trafikanter.

Planområdet är lokaliserat i nära anslutning till befintliga naturområden. Tre befintliga lekplatser finns cirka 500 meter från området. Detta planförslag bidrar med områdets närpark där lekytor och spontanidrott kommer att inrymmas.

Sammantaget visar de möjligheter till möten och rekreation kring planområdet med dess närhet till Huddinge centrum att området blir en god livsmiljö för barn och unga.

Offentlig service - arbetstillfällen

Planförslaget genererar ett behov av två förskolor. 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 uppskattat antal arbetstillfällen utifrån detaljplanens innehåll skulle kunna generera cirka 100 årsarbeten varav LSS boendet och förskolorna genererar cirka 50 årsarbeten. Bedömningen är en uppskattning och antalet årsarbeten kan variera över tid beroende på verksamheternas karaktär och omfattning.



Strukturplan över etapp 4. Förskolegårdarna är markerade i gult

Behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen har undersökt om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med plan- och bygglagens och miljöbalkens bestämmelser. Slutsatsen är att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken har därför inte krävts. Kommunen har redovisat undersökningen och sitt ställningstagande vid plansamrådet. Länsstyrelsen har angett att den delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.



Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller andra skydd. Det består av ett exploaterat industriområde som omvandlas till bostäder. Befintliga markföroreningar saneras med vedertagna metoder. Områdets naturvärden utökas med träd vid bostadsgårdar och gator samt en nyanlagd park. Ekosystemtjänster förstärks i ett område som pekats ut som ett bristområde för ekosystemtjänster. Dagvattenhanteringen förbättras och ytor för skyfallshantering skapas. Åtgärderna innebär att belastningen av vattenföroreningar minskar för omgivande recipienter. I begränsad omfattning påverkas området av omgivningsbuller, luftföroreningar, geotekniska förhållanden samt farliga transporter vilka kan hanteras och inte förväntas medföra några hälsoproblem eller risker.

Utredningar

De utredningar som tagits fram för detaljplanen och de övergripande utredningar för Storängen som utgör underlag för denna detaljplan är följande.

- Dagvattenutredning, WRS, 2024-04-10
- Geoteknisk utredning, Geoteknik, 2021-09-29
- Markmiljö gatumark provtagningsplan och fältarbete, AFRY, 2023-07-11
- Markmiljö gatumark rapport, AFRY, 2023-07-11
- Miljötekniska markundersökningar för Hantverket 2, 3, 13,14 och Verkstaden 24, WSP, 2023-04-03 a
- PM Markmiljö, WSP, 2023-04-06
- Sammanfattande rapport avseende markmiljö, WSP, 2023-12-21
- Kulturhistorisk analys, Tengbom, 2019-09-01
- Trafikanalys Centrala Huddinge, WSP, 2023-08-16
- Trafikutredning, Trivector, 2022-03-24, rev 2024-05-06
- Mobilitetsutredning Storängen, Trivector, 2024-02-22
- Riskutredning, Briab, 2022-11-30
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2023-03-24
- Social konsekvensanalys 2023-05-31, Döne Delibas arkitekt och social hållbarhetsstrateg
- Skyddsvärda träd, Ekologigruppen, 2021-04-14
- Särskilt skyddsvärt träd, ekologisk kompensation, Ekologigruppen, 2022-02-04
- Vattennivåberäkningar för högflöden i Balingsholmsån, Ramboll och SMHI, 2023-11-30
- Översvämningsrisker i Storängen, Ramboll och Sweco, 2024-03-21
- Vindanalys 2022-04-12 rev 2023-06-14, ÅWL Arkitekter
- Förskolegårdarnas utformning, 2023-06-12, ÅWL Arkitekter

Sammanfattning utredningar



Efter exploatering beräknas enligt den framtagna dagvattenutredningen föroreningsmängderna från planområdet minska med föreslagna dagvattenåtgärder jämfört med dagens situation. Dagvattenflödet bedöms heller inte öka jämfört med nuläget. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte äventyra recipienternas möjligheter att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Flera olika dagvattenåtgärder genomförs i området.

Planområdet är lågt beläget med kända översvänningsproblem. Skyfallsmodelleringar har gjorts övergripande för Storängen. Dessa tillsammans med höjdsättning av omgivande gator har belyst problematiken inom planområdet. Enligt Boverkets rekommendationer bör ny bebyggelse placeras över ett beräknat högsta flöde (BHF). Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för när ett avsteg från BHF kan godtas. Planområdet berörs av BHF och förslaget innebär att avsteg från rekommendationen kommer att behövas.

Med hjälp av planbestämmelser säkerställs att byggnader ska utformas på sådant sätt att konstruktionen inte skadas vid BHF och skyfall. Detaljplanen reglerar också att färdigt golv för bostäder ska anordnas till en höjd av minst +23,06 meter och alltid minst 0,5 meter över angränsande gata. Även teknisk utrustning ska placeras till en höjd av minst +23,06 meter och alltid minst 0,5 meter över angränsande gata eller utformas så att de ej skadas vid naturligt översvämmande vatten. Bostads- och förskolegårdar planeras förläggas med god marginal över högsta översvänningsnivåer då dessa är upphöjda med garage under. Källare är inte tillåtna inom planområdet. Säker utrymning kan därför alltid ske över gårdar och ingen risk finns att personer blir instängda i svårutrymda källarutrymmen vid översvämning. Förslaget på planbestämmelse innefattar en marginal om 5 cm från BHF +23,01 meter.

Utöver det som regleras i detaljplanen kommer ett antal åtgärder ske utanför detaljplaneområdet. Dessa åtgärder behövs enbart för skyfall och kommer säkras i kommande exploateringsavtal och genomförande-PM som ska upprättas innan planens antagande. Detta har förtydligats i planbeskrivningens genomförandedel tillsammans med en redogörelse för när åtgärderna vidtas i förhållande till planförslaget.

Enligt utredningar kring konsekvenser av trafik med farligt gods och utredning av påverkan från befintliga kvarvarande industrier i området framkommer att detaljplaneförslaget inte utgör någon fara för hälsa. Farligt gods till befintliga industrier leds till Dalhemsvägen och Sjödalsvägen får ett lokalt förbud för trafik med farligt gods. Tillräckligt skyddsavstånd avseende emissioner bedöms uppnås från befintliga industrier.

Geotekniska utredningar har utrett grundläggningen för bebyggelsen. Både allmänna platser och kvarterensmarken kommer att behöva stabiliserande åtgärder.

Trafikutredningarna visar att exploateringen leder till ökade trafikmängder men med föreslagna mobilitetsåtgärder reduceras belastningen på miljön och vägnätet.

Framtagen riskutredning ger rekommendationer för bebyggelsens avstånd till Storängsleden, material på byggnader och placering av svårutrymda verksamheter med mera.

Sol- och vindförhållandena är acceptabla.

De markföroreningar som finns kan åtgärdas med etablerade metoder.



Tidplan

Samråd 17 maj – 18 juni år 2022
Granskning andra kvartalet år 2024
Antagande första kvartalet år 2025

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 15 år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

Huddinge kommun avser att bygga om gatorna inom planområdet (Sjödalsvägen, Dalhemsvägen, Björkholmsvägen och Centralvägen), bygga ut nya gator, torg, gång- och cykelvägar. Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark och områdesspecifika anläggningar inom planområdet samt del av övergripande anläggningar i planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t.ex. gator inom planområdet. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna.

Kommunen kommer att träffa exploateringsavtal med Vincero AB i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet kommer i detalj att reglera ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och Vincero AB gällande genomförandet av detaljplan.

Kommunen finansierar delar av övergripande anläggningar i de delar som är till nytta för fler än den nya exploateringen. Resterande delar bekostas av exploatören genom uttag av exploateringsersättning som regleras i exploateringsavtal.

Kommunen finansierar gång- och cykelvägen utefter Storängsleden enligt tidigare beslut i detaljplanen för Fabriken-Förrådet.

Genomförandeplaneringen är i ett tidigt skede och kommer behöva samordnas med omkringliggande utbyggnadsområden såsom t ex Fabriken-Förrådet där utbyggnaden av allmän plats bedöms kunna påbörjas i början av 2025.

Utbyggnad av gator och ledningar för den aktuella detaljplanen bedöms pågå mellan år 2024-2028. Preliminärt bedöms utbyggnaden av kvartersmarken kunna påbörjas med markarbeten 2025 då rivning av befintlig bebyggelse inom planområdet ska påbörjas.

Förvaltningens övervägande och förslag

Förvaltningen ser positivt på framtagande av en ny detaljplan för fastigheterna Verkstaden, Hantverket, Tonfisken med flera då det bidrar till att tillgodose behovet av bostäder och service i centrala Huddinge.

Förslaget följer översiktsplan 2030 där området ligger inom centrala Huddinges primära förtättnings- och utbyggnadsområden samt pekats ut för kommunal service. Förslaget stödjer översiktsplanens intentioner att förtätning ska ske i kollektivtrafiknära lägen. Översiktsplanen, ÖP 2050 som vid dags datum inte ännu har fått laga kraft, anges planområdet som ett stadsutvecklingsområde för större förändring. Detta innebär att ny bebyggelse främst ska tillkomma inom dessa områden.



Enligt utvecklingsplan för centrala Huddinge ska Storängen få en tät och blandad kvartersbebyggelse med till största del bostäder. Tillkommande bebyggelse ska bidra med mer än bara bostäder.

I den sociala konsekvensanalysen för detaljplanen har FN:s barnkonvention tagits till grund för varje delfråga. I planförslaget har barnens rättigheter beaktats.

Förvaltningen har bedömt att genomförandet av planen inte medför betydande miljöpåverkan och att det därmed inte finns behov av att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap. Planområdet är redan exploaterat och den förbättrade hanteringen av dagvatten, marksanering samt tillkommande grönområden och träd innebär att ett genomförande av planen blir positivt utifrån flera miljöaspekter.

Området får en spännande arkitektonisk utformning med de tre högre byggnaderna centralt placerade längs Centralvägen. Närparken och parkstråket längs Dalhemsvägen tillgodoser behov av rekreationsytor och mötesplatser samt bidrar med ett hälsosamt mikroklimat då grönska förs in i stadsdelen.

Detaljplanens genomförande bedöms leda till positiva konsekvenser ur både ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv.

Projektet förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av de mål projektet förväntas uppfylla som lyfts fram i översiktsplanen är:

- Storängen omvandlas till en ny attraktiv och hållbar stadsdel.
- Effektiv markanvändning med högt markutnyttjande.

Utöver det ser förvaltningen ett projekt som bidrar med nya bostäder som krävs inom influensområdet för Spårväg syd.

Arbetet med byggnationens klimatpåverkan kommer att pågå under det fortsatta planarbetet och det är en viktig fråga att bevaka. Hållbara material är en viktig förutsättning som påvisas i planbeskrivningen. Energidelen i kommunens checklista för miljöanpassat byggande har exploitören utvecklat till ett särskilt innovativt koncept som bland annat innefattar solenergi och lokal energilagring.

Planförslaget bidrar med ekosystemtjänster och ökar grönytorna inom planområdet. Genom marksaneringar kommer grundvattenkvaliteten och Trehörningens vattenkvalitet att förbättras.

Byggnaderna ges en god gestaltning och bidrar till områdets attraktivitet.

Förslaget ger en tryggare miljö med gång- och cykelvägar och förbättrad framkomlighet.

Sammantaget är förslaget väl genomarbetat inför att gå ut på granskning.

Förvaltningens synpunkter

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att belastas med drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen inom planområdet. Inom planområdet kan det bli aktuellt att inrymma särskilda bostäder enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Planen möjliggör för LSS-bostäder inom bostadskvarteren. Kommunen har en option att på marknadsmässiga villkor hyra eller förvärva bostadsrätt eller ägarlägenhet för dessa bostäder. Inom planområdet planeras det för två förskolor. Dessa kommer att inrymmas i bottenvåning samt våning ovan bottenvåning i två kvarter inom detaljplanen. Till varje



förskola ska det finnas en förskolegård omfattande en yta om minst 30 kvm per barn och en sammanhängande yta om minst 3000 kvm i enlighet med kommunen riktlinjer. Kommunen har en option att på marknadsmässiga villkor hyra eller förvärva bostadsrätt eller ägarlägenhet för dessa lokaler samt en option att hyra tillhörande yta för utevistelse. Verksamheten vid de planerade förskolorna kommer att belasta kommunens driftbudget.

Kostnader för fastighetsägarna

Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark, bortsett från förskolorna, samt de faktiska kostnaderna för områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel gator inom planområdet.

Exploatören ska också bidra till finansieringen av områdesspecifika allmänna anläggningar i närliggande detaljplaner; vilka är Centralvägen, Sjödalsvägen och Björkholmsvägen.

Exploatören ska bidra till finansieringen av övergripande allmänna anläggningar inom Storängen och centrala Huddinge. Kostnader och fördelning av dessa hanteras i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Exploatören får även utgifter för plankostnader, markförvärv, fastighetsbildning och bygglov. Kostnader för omläggning av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el, tele, bredband med mera bekostas exploatören.

Kommunen förvärvar mark av fastighetsägarna för nya lokalgator, torg och parker. Kostnaden för marköverföringarna inkluderas i kostnadsunderlaget för utbyggnaden av gator, torg och parker inom planområdet. Marköverlåtelseerna mellan kommunen och exploatören ska regleras i kommande exploateringsavtal i samband med detaljplanens antagande.

Projektets totala netto blir positivt med avseende på kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 24 april 2024

Bilagor:

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Gestaltningprogram



4. Samrådsredogörelse

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten

Digitala Signaturer