

Datum
2020-09-14Diarienummer
Dnr KS-2017/1400

Avsändare
Annika Colbengtson
Tel nr 08-535 363 74
e-post annika.colbengtson@huddinge.se
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för fastigheterna Fabriken och Förrådet m.fl. inom kommundelen Sjödalen – beslut om granskning

Beslut

Detaljplan för fastigheterna Fabriken och Förrådet m.fl. sänds ut på samråd/granskning.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget ska möjliggöra en fortsatt omvandling av industriområdet Storängen i kommundelen Sjödalen i centrala Huddinge till bostadsbebyggelse med lokal service. Syftet är att få till en attraktiv och inbjudande boendemiljö i ett kollektivtrafiknära läge.

Förslaget innehåller flerbostadshus, ett torg i anslutning till Sjödalsvägen med en fickpark i torgets ände, ett parkstråk i södra kvarteren, nya lokalgator och tre förskolor. Mot större gator finns verksamheter och service i bottenvåningarna. Ett gruppboende enligt lagen om särskilt stöd (LSS) integreras i projektet. Förslaget innehåller cirka 1650 bostäder. Boendeformen blir övervägande bostadsrätter.

Förvaltningens övervägande

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.

En fördjupad översiktsplan för Storängen från år 2009 anger ändamålet bostäder, service och kontor. Detaljplaneförslaget avviker delvis från den fördjupade översiktsplanen avseende täthet och gatustruktur. Den ökade tätheten motiveras delvis med de stora kostnader som en omvandling av ett tidigare industriområde innebär. Bland annat ska industriverksamheterna etableras på nya platser, ledningsnäten behöver dras om, och omfattande marksaneringar kommer att ske.

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 samt tillkommande grönområden och träd innebär att ett genomförande av planen blir positivt utifrån flera miljöaspekter.

Under samrådet har länsstyrelsen bl.a. yttrat sig över att kommunen i kommande planskede behöver utveckla, säkerställa och motivera sitt resonemang kopplat till

transporter av farligt gods, översvämning och geoteknik. Kommunen behöver även visa att marken är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till markföreningar och säkerställa att riktvärden för buller kan innehållas. Dessa aspekter har säkerställts och motiverats inför granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Detaljplanen var med i projektplanen för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2018 - 2020.

Kommunstyrelsen beslöt 2017-08-30 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Fabriken och förrådet. Planarbetet påbörjades med fem byggaktörer involverade och plansamråd skedde mellan december 2018 till januari 2019. Kommunstyrelsen beslutade att utöka planområdet med fastigheterna Förrådet 6 och Förrådet 19 2020-01-19. Då tillkom också ytterligare en aktör. Exploatörerna är JM AB, Veidekke Bostad AB, Fastighets AB Fabriken (HSB), Skanska Sverige AB, Järntorget AB, Vincero AB och Svanberg & Sjögren Bygg AB.

Detaljplaneförslaget ska möjliggöra en omvandling av del av industriområdet Storängen till bostadsbebyggelse med lokal service. Det övergripande syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv och funktionell boendemiljö med en ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet med hög kvalitet i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

Förslaget innehåller flerbostadshus med lokaler i bottenvåningar mot större gator, ett torg, nya lokalgator, gångvägar, tre mindre parker och tre förskolor. Ett gruppboende enligt LSS integreras i projektet. Förslaget innehåller cirka 1650 bostäder. Boendeformen föreslås övervägande bli bostadsrätter men även en mindre del hyresrätter tillskapas. Lägenhetsstorlekarna kommer att ha varierade storlekar för olika åldrar och behov.

Samtliga befintliga industribyggnader avses att rivas och den nya bebyggelsen utformas huvudsakligen med en kvartersstruktur med stadsmässig karaktär som utgår från den befintliga gatustrukturen. Området har nära till kollektiva färdmedel och bebyggelsen får en täthetsgrad som ger ett bra underlag för lokal service. Byggnaderna utformas på ett variationsrikt vis med olika våningsantal, materialval och bearbetningsgrad inom den strikta kvartersstrukturen. Bostadsgårdarna är huvudsakligen underbyggda med garage.

Viktiga villkor som lades fram i planuppdraget var:

- Förskolegårdarna får inte göras mindre än 15 m² per barn samt behov av en förskoleavdelning per hundra lägenheter.
- Gatustrukturen måste förbättras, rakare gator krävs.
- Torget mot Sjödalsvägen/Förrådsvägen ska vara minst 600 m² exklusive gc-väg.
- Anslutande park vid torget ska vara minst 1800 m².
- Krav på verksamhetslokaler i bottenvåningar mot torg och längs hela Sjödalsvägen.

- Krav på verksamhetslokaler i åtminstone delar av Förrådsvägen och Centralvägen.
- Planen får inte hindra möjligheten till framtida planläggning av fastigheterna Förrådet 6 och Förrådet 19.
- Ett hållbarhetsperspektiv ska genomsyra hela processen från planering till byggande.

Ovanstående villkor är uppfyllda i granskningsförslaget. Förrådet 16 och 19 har involverats i detaljplanen då intilliggande störande industriverksamhet som omöjliggjorde planering av bostäder har upphört. De villkor som inte kan behandlas i en detaljplan beaktas genom tecknande av genomförandeavtal.

En förutsättning för byggnationen är att Forssells Smide flyttar från fastigheten Förrådet 21. Forssells Smides verksamhet går inte att förena med bostäder. Berörda byggaktörer har en överenskommelse med Forssells som möjliggör bostadsutvecklingen på kvarteretsmarken. Forssells Smide har tecknat ett optionsavtal med Huddinge kommun gällande marköverlåtelse i verksamhetsområdet Norra Länna.

Hur har samrådet gått till?

Samråd genomfördes under tiden 10 december 2018 – 17 januari 2019.

Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Under samrådetiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

Kungörelse har införts i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter den 10 december 2018.

Planförslaget har redovisats vid ett annonserat samrådsmöte den 10 januari 2019 som hölls i Folkes i Huddinge centrum. Vid samrådsmötet närvarade 67 personer. Det var stort intresse för den planerade omvandlingen. Framförda synpunkter gällde bland annat oro för störningar under byggtiden och avskuggning av befintliga bostäder. Tankegångar kring grönska och service framfördes. Det uppledes positivt med stråken genom kvarteren som var gröna och bilfria. Yttranden efter samrådet är sammanställda i separat samrådsredogörelse.

Dåvarande Natur- och byggnadsnämnden, Förskolenämnden och Länsstyrelsen yttrade sig över förskolegårdarnas friyta. Natur- och byggnadsnämnden hade även frågeställningar kring dagvatten, brandsläckvatten, markföroreningar och plankartans uppbyggnad.

Länsstyrelsens yttrande var omfattande och har lett till ett fördjupat arbete med främst översvämningsproblematiken i området. Även trafik- och industribuller samt markföroreningar har ytterligare behandlats inför granskning.

Stockholm Vatten och avlopp, region Stockholm -Trafikförvaltningen med flera har också inkommit med yttranden som delvis har beaktats.

Två sakägare anser att parken på Centralvägens östra sida inte är en lämplig placering. (Parken fanns med i samrådsförslaget men finns inte med i granskningshandlingarna.)

Boende i området oroar sig för byggtiden, stadsbild och ökad avskuggning av deras bostäder. Önskemål om närbutik och + 65 boende.

Förändringar i planförslaget

Plankartan

- Detaljplanens utbredning har justerats i detaljer.
- Komplettering med Förrådet 6 och 19.
- Föreslagen placering av park inom fastigheterna Hantverket 2 och 12 har utgått. Dessa kommer att ingå i nästa planeringsetapp för Storängen.
- Byggrätterna har ändrats i höjd, utbredning och volym med en viss förenkling för att göra plankartan mera läsbar. Ex.vis så ligger hela byggrätten under samma bruttoareabestämmelse.
- Gatuhöjder har ändrats.
- Beteckningen vård har lagts till.
- Utformningsbestämmelser har delvis ändrats.
- Bestämmelser kring utförande har utökats för att skydda byggnader och teknik vid stora regn.
- Ett ytligt avrinningsstråk har tillkommit längs Dalhemsvägen.
- Bestämmelser avseende skydd mot störningar avseende buller och farligt gods har ändrats och förtydligats.
- Villkor för startbesked avseende markföroreningar har förtydligats.

Planbeskrivning

- Ett kvalitetsprogram har tagits fram för allmän plats och kvartersmark som komplement till planbeskrivning och plankartan.
- Buller, dagvatten, markföroreningar och riskutredningar har kompletterats och fördjupats.
- En vindstudie har tagits fram.
- Systemhandlingar för gata och park har tagits fram.
- En större skyfallsutredning med förslag till åtgärder på planförslaget har tagits fram.
- Utredning av kända markföroreningar med förslag till åtgärder har fördjupats.
- Fördjupad trafikanalys.
- Bebyggelseförslag för fastigheterna Förrådet 6 och 19.

Genomförande

- Kalkyl och kostnadsutredningar baserade på systemhandlingarna.
- Påbörjad skedesplanering.
- Förslag på åtgärder för mobility management enligt kommunens riktlinjer.
- Ett utformningsprogram för att klara lekbehovet på förskolegårdarna.
- Hållbarhets PM per byggaktör.

Planområdet

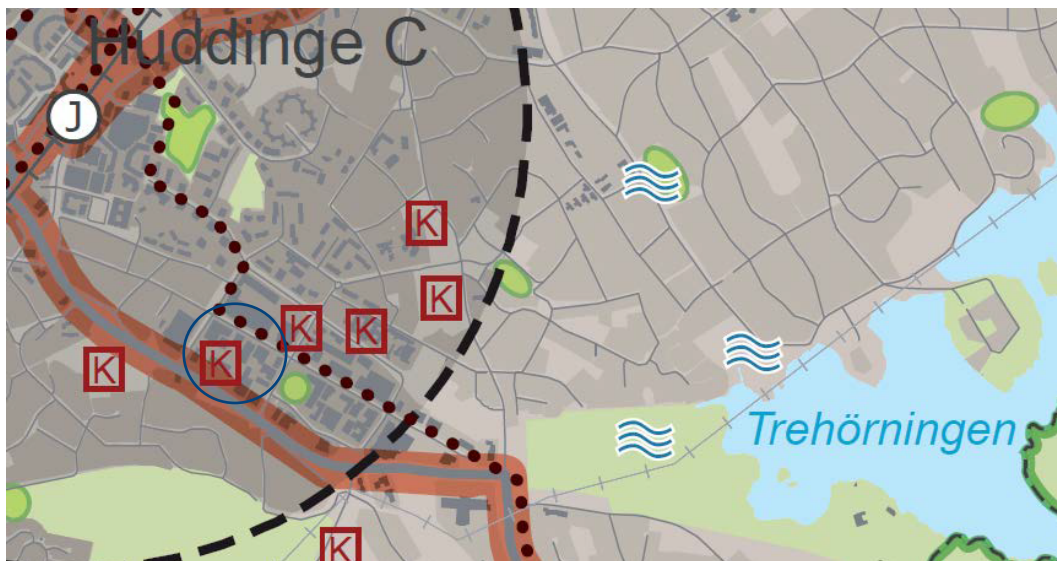
Planområdet är beläget i Storängens industriområde i kommundelen Sjödalen i centrala Huddinge. Området avgränsas av Förrådsvägen, Sjödalsvägen, Storängsleden och Centralvägen

Regionplan

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050) visar att planområdet ligger inom utpekade primärt bebyggelseområde.

Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan 2030 aktualitetsprövad juni 2018, visar Huddinge kommuns långsiktiga inriktning i samhällsplanering. Huddinge kommun eftersträvar ett mer levande samhälle med goda livsmiljöer genom att blanda bostäder, arbetsplatser och service. Enligt planens markanvändningskarta är området markerat som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde med markering för tillkommande kommunal service och park.



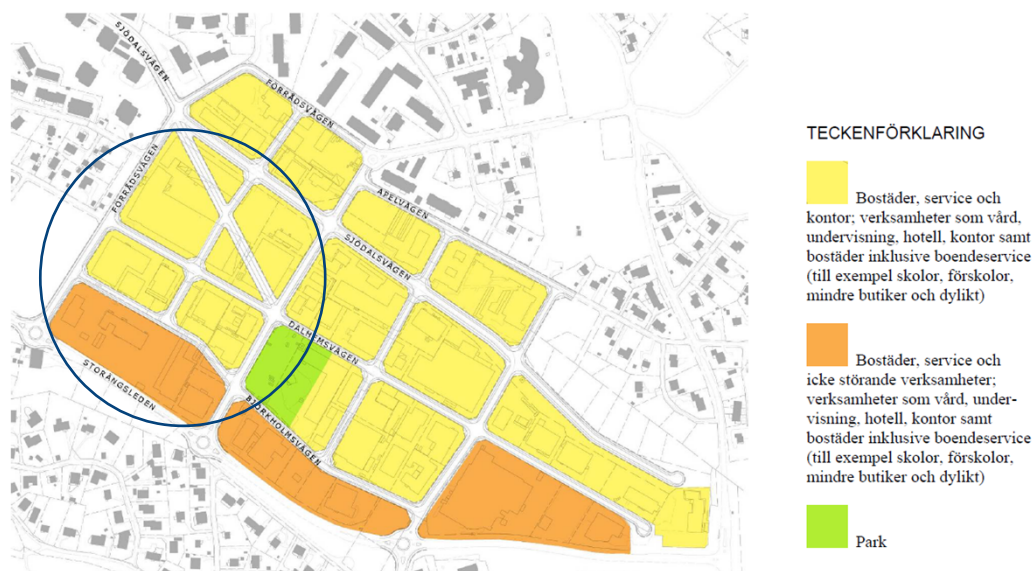
Utdrag ur Huddinges översiktsplan 2030. Inom den svarta streckade markeringen ligger centrala Huddinges primära förtätnings- och utbyggnadsområde. Bokstaven K anger kommunal service. Grön ring anger park. Planområdet inringat i blått

Fördjupad översiktsplan (FÖP) Storängen

En fördjupad översiktsplan för Storängen antogs år 2009 och anger ändamålet bostäder, service och kontor. Huvudinriktningen är att området ska få ett högt markutnyttjande. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den passar in i befintlig stadsbyggnadsstruktur. För att den slutliga miljön ska upplevas som en helhet bör området präglas av tydliga gaturum med kontinuitet och orienterbarhet i gatunätet. Planförslaget avviker delvis från den fördjupade översiktsplanen avseende täthet och gatustruktur. Tätheten har ökat och motiveras delvis med de stora kostnader som en omvandling av ett tidigare industriområde innebär. Industriverksamheterna ska etableras på nya platser och omfattande

marksaneringar ska ske. Tätheten är av godo som underlag för service både för att förstärka Huddinge centrum och för områdets helhet. Tätheten motiveras också då området ligger nära spår- och busstrafik.

Förslaget genererar färre antal arbetsplatser än vad som anges i den fördjupade översiktsplanen (cirka 100 årsarbetstillfällen tillskapas i planförslaget). Det är svårt att uppskatta hur många arbetsplatser som borde finnas med i fabriken Förrådet men förväntansvärdet i FÖP:en var att det skulle bli kontor mot Storängsleden samtidigt som kartan gjorde det möjligt med bostäder på samma plats. Hela Storängen kunde enligt planen generera upp till drygt 5 000 bostäder. Vid etablering av kontorsarbetsplatser i dagens planering är det framförallt lägen i synnerligen gott kollektivtrafikläge som efterfrågas. Det har därför inte varit möjligt att planera in rena kontorsbyggnader i förslaget.



Fördjupad översiktsplan för Storängen, karta markanvändning, planområdet inringat i blått

Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse uppdelat på tolv kvarter. Förslaget innehåller cirka 1650 bostäder. Byggnaderna är mellan 5-10 våningar höga. Planområdet ingår i översiktsplanens primära förtättningsområden. Området ligger inom radien 1200 meter från Huddinge station och därför bedöms möjligheterna för ett hållbart resande som goda. Genom att skapa en funktionsblandad bebyggelse och närhet till förskolor, skolor, idrott och rekreation ges goda förutsättningar för ett minskat resande och en hållbar livsstil. Inom planen har tillräckligt med ytor reserverats för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Ytor har också reserverats för att ta emot större regn. Vidare skapar genomförandet av detaljplanen ett behov av 15 förskoleavdelningar som föreslås anordnas inom tre av bostadskvarteren. Förskolegårdarnas friyta är 15 kvm/barn. Ett program för gårdarnas planering utifrån barnens behov har tagits och kommer att ingå i exploateringsavtal mellan kommunen och byggaktörerna. Programmet säkerställer gårdarnas lekvärde då ytan är mindre än Boverkets riktlinjer för förskolegårdar.

Den uppskattning av antal arbetstillfällen som detaljplaneförslaget kan generera blir cirka 100 årsarbeten varav LSS - boendet och förskolorna genererar cirka 60 årsarbeten.

Ett gemensamt gestaltungsprogram har tagits fram tillsammans med alla byggaktörer där planens syfte, att skapa en stadsdel med god kvalitet med ett antal stadsbyggnadsprinciper lyfts fram. Det fastslås att den kommande bebyggelsen ska vara välkomnande, identitetsskapande, varierad, tydlig, grön och flexibel. Nyckelorden har legat till grund för områdets planering och gestaltning. Vidare har varje bostadskvarter ett eget avsnitt i det gemensamma gestaltungsprogrammet som är vägledande för kvalitetsnivån för varje kvarter och för att säkra en variation mellan kvarteren.



Situationsplan med föreslagen bebyggelse

Hållbarhet

Bebyggelsen planeras för att bli ekologiskt- ekonomiskt och socialt hållbar. Det innebär att de boende ska kunna välja bort egen bil med hjälp av fastighetsnära avfallssortering, cykel- och bilpool samt alternativa färd sätt eller mobilitetslösningar så kallade mobility management åtgärder. Barnen får nära till kommunikation, förskolor, skolor, idrott, rekreation och natur. Bostadsrättsföreningarna får tillgång till gemensamma lokaler och offentliga mötesplatser skapas. Bland annat har byggrätt för växthus fått en egen bestämmelse och kan inte utnyttjas för annat ändamål. Mellan kvarteren tillkommer gröna ytor och gårdarna förses med planterbara bjälklag. Huvudgatorna har kommersiella lokaler i bottenvåningarna vilket ger förutsättningar för lokal handel och närservice. Förslaget genererar ett antal arbetsplatser främst genom förskolorna och de kommersiella lokalerna. Lokaler för boendeservice föreslås skapas och detaljplanen innefattar en tvingande bestämmelse om minsta lokalyta för att garantera att den kommersiella servicen finns kvar över tid. Byggaktörerna har också använt kommunens framtagna checklista för hållbart byggande som kommer att vara en del i exploateringsavtalet.

Den ekonomiska hållbarheten innebär bland annat ett rationellt byggande med en täthet som gör det möjligt att omvandla industriområdet till en kvalitativ 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 till minskade kostnader för omsorg och vård. Det är också viktigt att kunna genomföra flytt av befintliga industriverksamheter, bygga nya parker, gator och byggnader genom ett effektivt markutnyttjande. Byggaktörerna bekostar flytten av en störande verksamhet inom planområdet för att möjliggöra bostadsbebyggelsen. Kommunen kommer ta ut exploateringsbidrag från byggaktörerna 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.

Stadsbild

De tolv kvarteren har planerats så att utblickar kan ske mellan kvarteren. Byggnadshöjderna varierar från fem upp till tio våningar där den övervägande delen är cirka sju våningar. Mot Sjödalsvägen, Förrådsvägen och Centralvägen är bebyggelsen placerad vid fastighetsgräns mot gatan. Mot Dalhemsvägen föreslås en meter förgårdsmark. Längs med Dalhemsvägen tillkommer ett ytligt avrinningsstråk som tar hand om vatten vid större regn. Längs de mindre gatorna i området är byggnaderna huvudsakligen placerade med förgårdsmark mot gatan. En viktig del har varit att föra in grönska i området, i gatumiljön, parkerna och i det stråk som tillskapats i den norra delen men även i bostadskvarteren. Grönkan är ett viktigt inslag i stadsbilden och främjar områdets identitet och upplevelsevärde. Byggnadsvolymer är vidare placerade och höjdsatta för att bostadsgårdarna ska få bästa möjliga solförhållanden och klimat i den täta stadsstrukturen. Bostadsgårdarna har fått bestämmelser i plankartan om planterade ytor. Gårdarna är huvudsakligen underbyggda med garage.



Gestaltningens programmet tillsammans med detaljplanen säkerställer områdets målsättning avseende stadsbilden.



3-D vy från nordväst över planförslaget



3-D vy från sydväst över planförslaget

Gatustruktur

Området får tydliga gaturum och kommer att vara lätt att röra sig igenom. Nya lokalgator och gångvägar tillkommer. Befintliga gator förbättras avseende framkomlighet och trivsel. Gatorna får en tydlig hierarki med huvudgator och mindre lokalgator vilket underlättar orienteringen. De befintliga gatorna byggs om för en tryggare gång och cykeltrafik. Siktlinjer och utblickar sker främst längs det geometriska gatunätet men förslaget har också konsekvent arbetat med visuella kontakter mellan kvarteren över de inre gröna stråken. På samtliga gator planteras träd. Träden tillför gröna värden, ger svalka och har växtbäddar som hjälper till att rena gatans dagvatten.

Miljö och natur

Planen medför inte någon betydande miljöpåverkan och det finns därmed inte behov av att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap.

Att möjliggöra bostadsbebyggelse i ett område med god tillgänglighet till spårbunden kollektivtrafik är en lämplig markanvändning och medför en god hushållning med markområden. Planområdet innehåller ingen befintlig naturmiljö och planförslaget innebär att ett grönstråk stärks i en miljö som idag saknar gröna kopplingar mellan Sjödalsparken och naturområdet vid Trehörningen. Vidare ingår området i Fullerstaåns avrinningsområde och har Trehörningen som recipient. Den förbättrade dagvattenhanteringen inom området kommer att innebära att flödena och föroreningsmängderna till Trehörningen minskar.

Risk

Industriområdets störande verksamheter kommer succesivt att flytta vid omvandlingen till ett bostadsområde. Vissa verksamheters flytt är en förutsättning för omvandlingen.

Bostäderna riskerar att utsättas för buller från trafik. Med olika åtgärder som t.ex. att lägenheterna byggs med en bullerdämpad sida klaras gällande riktvärden.

Söder om planområdet går Storängsleden som utgör en rekommenderad (primär) transportled för farligt gods. Närheten till vägen innebär att riskerna har analyserats och en rad skyddsåtgärder kommer att vidtas i samband med genomförandet av detaljplanen. Farligt gods till den kvarvarande industriverksamheten i Storängen kommer att ledas in till området från en ny infart vid Dalhemsvägen sydöstra ände.

Dagvatten

De föreslagna lösningarna är i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer.

Eftersom området omvandlas från ett industriområde med mycket hårdgjorda ytor och utan åtgärder för att minska mängden dagvatten kommer mängden dagvatten och föroreningar att minska med de dagvattenåtgärder som genomförs inom planområdet. Dagvattenutredningen visar på en positiv nettoeffekt av fosforreduktion till Trehörningen.

Skyfall

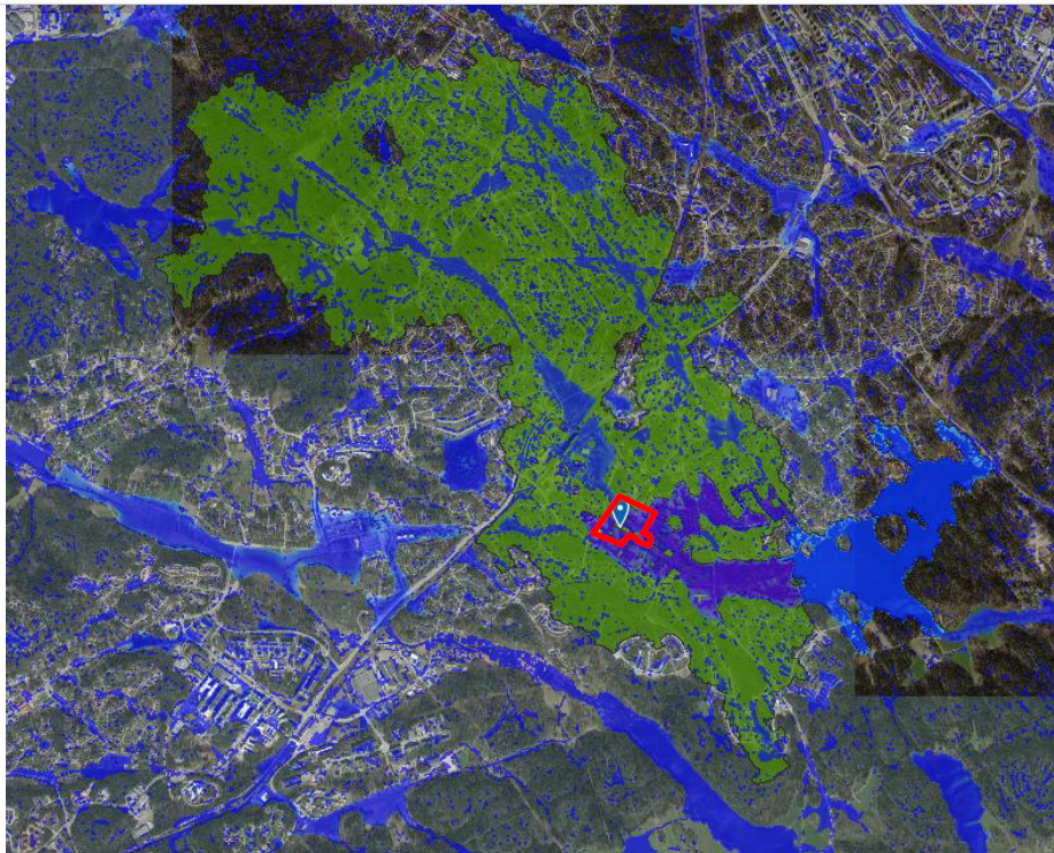
Storängen ligger i slutet av Fullerstas dalgångs avrinningsområde mot sjön trehörningen. Det är delvis ett instängt område så vatten kan inte tas vidare naturligt utan dagvattnet behöver pumpas vidare till sjön Trehörningen.

Ett flertal åtgärder för att klara stora regn har utretts i planarbetet. För att klara området krävs åtgärder både inom och utom planområdet. Målsättningen är att detaljplanen ska klara ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 utan att skador inom planområdet uppkommer och utan att situationen försämras för befintlig bebyggelse utanför planområdet. Framkomligheten på vägar inom planområdet ska inte begränsas, d.v.s. vattendjupet ska vara mindre än 0,3 m. Högre vattendjup kan accepteras på delar av gatan så länge det finns utrymningsvägar som inte är blockerade alternativt om en del av gatan med högst 30 cm vatten som är tillräckligt bred för att räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram.

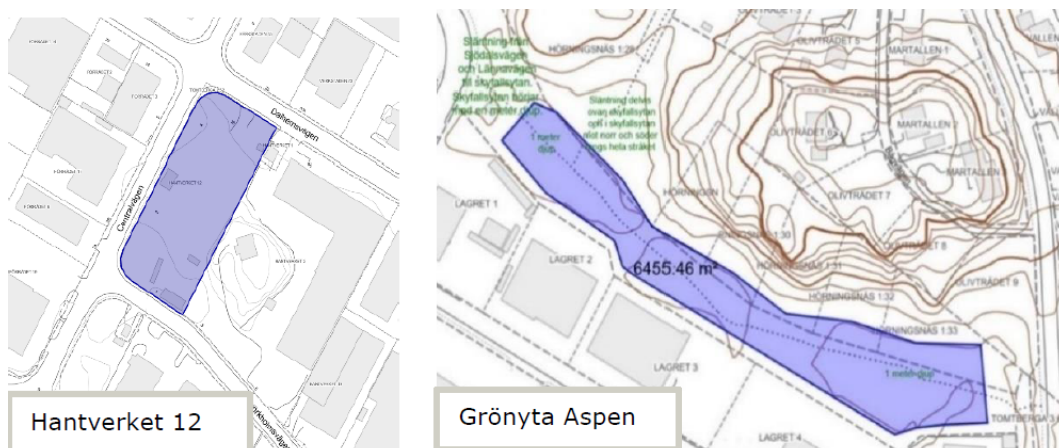
Åtgärdsförslag som har tagits fram och är en förutsättning för bebyggelsen är:

- höjdsättning av gator inom planområdet,
- översvämningssyta i Sjödalsvägens förlängning mot Lännavägen (ytan iordningställs för rekreation). Ytan ligger utanför planområdet,
- översvämningssyta på fastigheten Hantverket 12. Ytan ligger utanför planområdet,
- längsgående avrinningsyta på Sjödalsvägen och Dalhemsvägen

Utöver dessa åtgärder kommer Stockholm Vatten och Avlopp (SVOA) att genomföra en omfattande uppgradering av ledningarnas kapacitet.



Figur 5 Översikt av det bidragande avrinningsområdet för planområdet vid en applicerad nederbörd på 80 mm. Avrinningsområdet är markerat med grönt. Ungefärlig planområdesgräns är markerad med rött. Blåa områden är områden med stående vatten vid en applicerad nederbörd av 80 mm.



Figur 26. Utformning och placering av översvämningssytorna Hantverket 12 och Grönyta Aspen.

Förorenad mark

Föroreningsituationen inom delar av planområdet är omfattande och hela eller delar av planområdet behöver saneras innan området kan användas för

bostadsbebyggelse. Saneringen bidrar till en framtida bättre kvalitet på grundvatten och sjöar i avrinningsområdet.

Beräknad tidplan

Granskning från 17 september till 16 oktober år 2020

Antagande mars/april år 2021

Laga kraft april/maj år 2021

Genomförande

Genomförandetiden är 10 år. Beräknad första inflyttning är år 2025.

Huddinge kommun avser att till största del bygga om och bygga ut gatorna inom planområdet. Inom kvarteret Fabriken ska dock en av exploatörerna (JM AB) till viss del bygga ut allmän plats. Utbyggnaden kommer att innebära kostnader för områdesspecifika allmänna anläggningar i storleksordningen 308 mkr (inklusive entreprenadkostnader och inlösen av mark till allmän plats).

Exploatörerna finansierar all byggnation inom kvartersmark och områdesspecifika anläggningar inom planområdet (förutom del av Centralvägen i avvaktan på exploatering i angränsande kvarter) samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex gator inom planområdet. Exploatörerna ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. Exploatörerna ska bidra ekonomiskt till utförandet av övergripande allmänna anläggningar. Som övergripande allmänna anläggningar räknas anläggningar inom Storängen och även allmänna anläggningar som avses att betjäna centrala Huddinge i enlighet med program för Huddinge centrum. centrala Huddinge.

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

Utbyggnad av gator och ledningar bedöms ske mellan år 2021 - 2028. Ny bebyggelse kan ske från 2021 då rivning av befintlig bebyggelse inom planområdet ska påbörjas.

Förvaltningens förslag och övervägande

Huddinge kommun bedömer föreslagen utveckling som lämplig eftersom det innebär förtätning i ett område med goda kollektivtrafikförbindelser och det följer översiktsplanens intentioner som pekar ut området som primärt förtättnings- och utbyggnadsområde.

Kommunstyrelsens förvaltning har utgått från planuppdragets beslut att förskolegårdarna bör vara minst 15 m² per barn. Detaljplanen reglerar en minsta friyta på 1500 m² för förskolegårdarna. Byggaktörerna har tillmötesgått kravet på 15 m² per barn men inte tillskapat större friyta för att de boende ska få användbara gårdar. Under våren 2020 har fullmäktige beslutat om kommunala riktlinjer för förskolors friyta. Dessa riktlinjer har inte beaktats i denna plan då aktörerna följer överenskommelsen från planuppdraget. I det tjänsteutlåtande som bereddes inför

beslutet om riktlinjerna för friyta sägs också att riktlinjerna ska gälla nya planuppdrag och detta planuppdrag gavs år 2017.

Ett program för förskolegårdarnas utformning har tagits fram och kommer att vara en del av exploateringsavtalet. Programmet redovisar gårdarnas uppbyggnad för att tillgodose barnens behov av varierade lekmiljöer.

Planförslaget följer kommunens cykelplan 2030 och möjliggör huvudecykelstråk på Förrådsvägen och Centralvägen. Gångbanor och cykelvägar följer måtten enligt kommunens handböcker. Centralvägens körbanor får bredd för busstrafik.

Förslaget ger möjlighet att följa kommunens dagvattenstrategi. Dagvattenåtgärder kommer att regleras i exploateringsavtal.

Enligt kommunens parkprogram kommer parken i kvarteret Hantverket, när den är utökad i nästa etapp, att utgöra områdets närpark med riktvärdet 300 meter från bostad för att åstadkomma en god offentlig miljö.

Då markutnyttjandet är högt har beräkningen av antal bilparkeringar tagits fram med inkludering av fullt avdrag för mobilityåtgärder. När mobilityåtgärderna genomförs följer förslaget kommunens parkeringsprogram.

På grund av den täta strukturen införs planbestämmelser som säkerställer att kommunen får en varierad bebyggelse med hög kvalitet när en helt ny stadsdel växer fram. Planbestämmelserna reglerar höjder utifrån solinstrålning och variation i bebyggelsen. Bestämmelse som anvisar lokaler i bottenvåningar mot större gator ingår. Till detaljplanen hör också ett gestaltungsprogram som bestämmer kvalitetsnivån i området.

Stadsdelen får den grönska som är en förutsättning för områdets attraktivitet, med ett bra lokalklimat. Detta säkerställs genom att samtliga gator får inslag av träd och genom parkernas uppbyggnad. Bostadsgårdarna är till största del underbyggda med garage. För att gårdarna ska bidra till den gröna attraktiviteten ska en viss del av gårdarna vara gröna.

Då området ligger i slutet av Fullerstaåns avrinningsområde har ytor avsatts i park och gator men även utanför planområdet vid grönområdet i Sjödalsvägens fortsättning mot Lännavägen för att ta emot vatten vid extrema väder.

Sammantaget är förslaget genomarbetat för att genomföra granskning av detaljplanen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Såväl framtagande av detaljplan som allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna inom planområdet och det bedöms därför inte uppstå några kostnader för kommunen inom planområdet i samband med genomförandet av projektet.

Exploatörerna ska vara med och bidra till finansieringen av allmänna anläggningar (exploateringsbidrag) inom och utanför planområdet såsom anslutningar med Storängsleden (Förrådsvägen och Centralvägen), ny anslutning med Storängsleden samt del av Centralvägen och översvämningssytor.

Utbyggnaden kommer att innebära kostnader för områdesspecifika allmänna



anläggningar i storleksordningen 308 mkr (inklusive entreprenadkostnader och inlösen av mark till allmän plats).

Byggaktörerna ska även bidra till finansieringen av allmänna anläggningar som avses att betjäna centrala Huddinge i enlighet med program för Huddinge centrum.

Kommunen finansierar del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet såsom anslutningar med Storängsleden (Förrådsvägen och Centralvägen), ny anslutning med Storängsleden samt del av Centralvägen (i avvaktan på exploatering i angränsande kvarter) och översvämningsytor.

Projektet innebär inte någon försäljning av mark för kommunen och ger därmed ingen intäkt för kommunen.

Projektets totala netto blir negativt med avseende på kommunens kostnader för övergripande allmänna anläggningar inom Storängen. Projektet är ändå väsentligt att genomföra för utvecklingen av fler bostäder i kollektivtrafikhärlägen i centrala Huddinge.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 12.1 efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 30 november 2016.

Bilagor:

1. Plankarta, planbeskrivning, gestaltningsprogram.



Delges:

Kommunstyrelsen

Akten