



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2016/2361.313

Avsändare
Yusuf Mohamed
Yusuf.mohamed@huddinge.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Aspen med flera (skola, förskola, idrott, park och natur) vid Sjödalsvägen i Storängen i kommundelen Sjödalen - beslut om granskning

Beslut

1. Detaljplan för Aspen med flera sänds ut på granskning.

Sammanfattning

Detaljplaneförslag för etapp 3, Aspen med flera, är ett led i omvandlingen av Storängen och innehåller en grundskola, en bollplan, en förskola samt en idrottshall. Syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv och inbjudande läromiljö med tillgång till service nära kollektivtrafik. Dessutom är målet att hantera vattenavrinning vid kraftiga regn och erbjuda rekreativsmöjligheter för boende i närheten.

Planförslaget möjliggör en skola för 650 elever och en 7-spelsplan, med vissa avvikelser från riktlinjerna för friytor. Fördelen med detta scenario är att bollplanen kan användas av eleverna när det inte pågår schemalagd idrott. Om bollplanen inte byggs kan elevantalet ökas till högst 780 elever. Om riktlinjerna för friytor följs, kan skolan rymma cirka 540 elever. Vidare innehåller planförslaget en idrottshall med parkeringsdäck i bottenvåningen och en förskola med tio avdelningar. Förskolan får en friyta på 20 m² per barn.

Planområdet ligger i Sjödalen, cirka 800 m från Huddinge centrum och är cirka 5,4 ha stort. Planområdet avgränsas mot norr av Apelvägen, villabebyggelse och Bågvägen, mot väster Centralvägen och kvarteret Lagret i söder. I öster angränsar planområdet till naturområde mot sjön Trehörningen.

Förslaget följer översiktsplan 2030 där området ligger inom centrala Huddinges primära förtättnings- och utbyggnadsområden. Platsen pekas ut för kommunal service. En ny översiktsplan, ÖP 2050, antogs av kommunfullmäktige den 24 april 2023. Översiktsplanen har inte vunnit laga kraft. I ÖP 2050 pekas platsen ut för stadsutvecklingsområde för större förändring och som område beroende av åtgärder för översvänningsrisk och tätortsnära naturområde. Gällande detaljplaneförslag anses vara förenligt med både ÖP 2030 och ÖP 2050.

Viktiga frågor i planarbetet är hantering av dagvatten och skyfall, trafikplanering, gestaltning och barnperspektivet.



Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen kan kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Detta med hänsyn till fladdermöss i området. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ miljöbalken behöver därför upprättas för planen innan antagande.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen beslöt den 31 maj 2018 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för förskola, skola och idrott i kvarteret Aspen och Hörningsnäs 1:28 och 1:29 med flera. Uppdraget grundade sig på kommunens prognostiserade behov av skola för 900 elever och förskola för 200 barn. Till området och skolan behövs även en idrottshall och en 11-spelsplan.

Området ingick i ”plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2020 med utblick till 2031”. I enlighet med senare prognoser i kommunens lokalresursplan har skolverksamheten ändrats till att gälla årskurserna f-9. Antalet elever har minskats från 900 till 650 och bollplanen för elva spelare har fått minskas till en 7-spelsplan. Detta bland annat för att få en acceptabel friyta för skoleleverna.

Huddinge Samhällsfastigheter AB tillsammans med kommunen tar fram denna detaljplan. Fastigheten Aspen 3 ägs av Huddinge samhällsfastigheter AB, fastigheten Olivträdet 8 är i privat ägo, Tomtberga 3:62 ägs av Trafikverket, resterande fastigheter ägs av Huddinge kommun.

Planförslaget möjliggör en skola för maximalt 780 elever. Illustrationerna i planförslaget visar 650 elever och en 7-spelsplan vid skolgården. Med detta scenario är det möjligt att bollplanen kan användas av eleverna när det inte pågår schemalagd idrott. Om bollplanen inte byggs kan elevantalet ökas till högst 780 elever med rimlig friyta för utevistelse. Om kommunens riktlinjer för friytor följs, kan skolan rymma cirka 540 elever utan att bollplanen anläggs.

Vidare innehåller planförslaget en idrottshall med parkeringsdäck i bottenvåningen och en förskola med tio avdelningar.

Ett parkstråk och ett naturområde ingår. Syftet är att säkerställa behovet av natur och rekreation i närmiljön för invånarna i Storängen och Hörningsnäs.

För att säkerställa att dagvattensystemet har tillräcklig kapacitet och för att förbättra hanteringen av kraftiga regn i Storängen, kommer en åtgärd att vara att skapa en fördröjningsyta längs parkstråket. Detta inkluderar installationen av nya VA-ledningar och ett fördröjningsmagasin

Naturområdet ska bli tryggare och mer tillgängligt då naturområdet glesas ut, parkstråket får belyst gång- och cykelväg, Sjödalsvägen får en säkrare utformning för oskyddade trafikanter och området aktiveras under större del av dygnet.

Detaljplanen skapar variationsrika miljöer för alla åldrar och det bedöms finnas goda möjligheter för lek och rekreation inom planområdet.



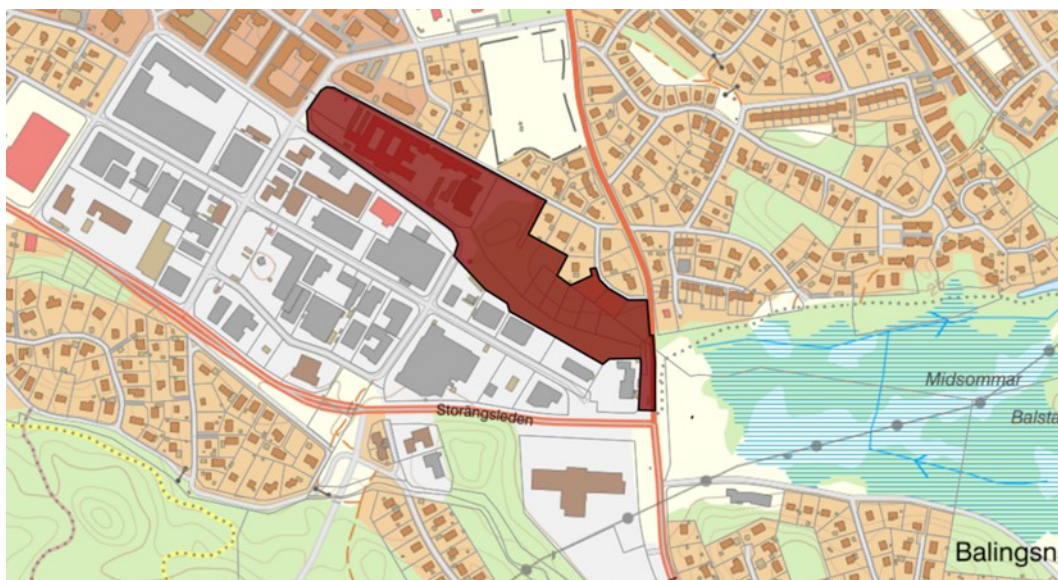
Planområdet har utökats till del av Lännavägen för att bredda den lägsta delen så att vattnet rinner vidare från Storängen vid skyfall.

Planområdet

Planområdet ligger i Sjödalen, cirka 800 m från Huddinge centrum och är cirka 5,3 ha stort. Planområdet avgränsas mot norr av Apelvägen, villabebyggelse och Bågvägen, Centralvägen i väster, Själdalsvägen och kvarteret Lagret i söder. I öster angränsar planområdet till Lännavägen och till ett strövområde på Lännavägens östra sida.

Planområdet omfattas av fastigheterna:

- Aspen 2, Hörningsnäs 1:1, 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:32 och 1:33, Olivträdet 7 och 9, Sörskogen 1:5 och del av Tomtberga 3:39 som ägs av Huddinge kommun.
- Fastigheten Aspen 3 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.
- Fastigheten Tomtberga 3:62 som ägs av Trafikverket och Olivträdet 8 som är i privat ägo.



Planförslagets läge i Storängen.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplanerna, Asken 2 m.fl. Aspen m.fl, stadsplan för Hörningsnäs parkhem, del av Mellansjö och Kugghulets detaljplan. Del av parkstråket är inte detaljplanelagt. Samtliga detaljplaners genomförandetid har löpt ut.

Genomförande

Planarbetet genomförs med utökat förförande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015. Genomförandetiden är tio år. I samband med att ny detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas mellan Huddinge kommun och Huddinge samhällsfastigheter för att närmare reglera genomförandet av detaljplanen. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i tillhörande genomförandeavtal.

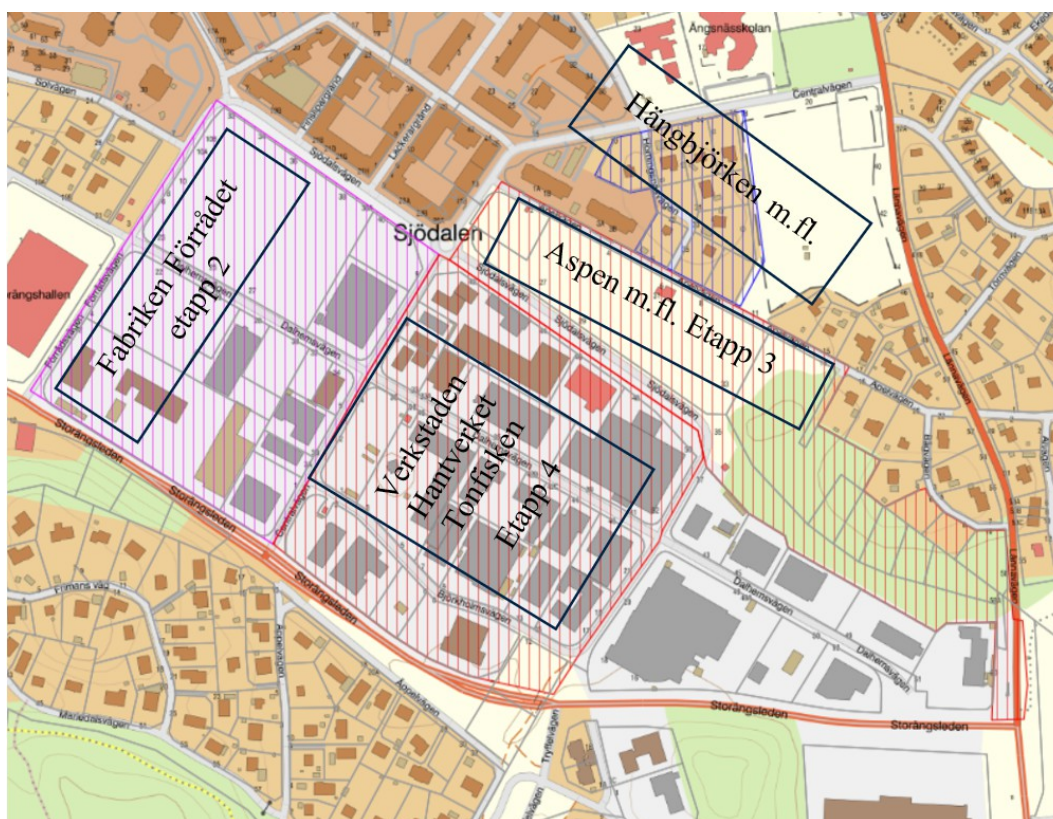


Detaljplanen

Planering i närområdet

Huddinge kommun är inne i intensiv utvecklingsfas. Centrala Huddinge är ett av kommunens större utvecklingsområden där det bland annat pågår en successiv omvandling av Storängens industriområde i Sjödalen. Området utvecklas till en ny attraktiv stadsdel med bostäder och service.

Sydväst om planområdet ligger kvarteren Fabriken och Förrådet, där planeras för bostäder, förskolor och service. Detaljplanen förväntas antas slutet av 2024. För att säkra bebyggelsen i Fabriken och Förrådet vid stora regn har sänkning av mark föreslagits utanför detaljplaneområdet och en av åtgärderna är en sänkning av det parkstråk som ingår i denna detaljplan för Aspen med flera. På Apelvägens norra sida pågår planarbete för en ny detaljplan med bostäder och förskola i kvarteret Hängbjörken med flera. I Hängbjörkens detaljplan ingår Apelvägen som får höjd standard och en ökad säkerhet för gående och cyklande. På Sjödalsvägens södra sida har ett detaljplanearbete startats. Förslaget innehåller boende, förskolor och service i kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfisken. På sikt förväntas hela Storängens industriområde omvandlas till en ny stadsdel med cirka 5000 nya bostäder.



Pågående detaljplanering i Storängen

Detaljplanen

Behov av strategisk miljöbedömning



Naturvärden inom planområdets östra delar påverkas av de förändringar som kommer att ske i naturområdet. Ett antal särskilt skyddsvärda träd, bland annat tre vårtbjörkar och en lönn, kommer att avverkas som direkt följd av anläggandet av det nya parkstråket samt den nya gång- och cykelbanan. Parkstråket föreslås vara nedsänkt för att skapa en volym som kan omhänderta stora vattenmängder vid ett 100-årsregn. Ytan samordnas med Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) som ska nyttja delar av ytan för dagvattenhantering upp till ett 30-årsregn. SVOA kommer även att anlägga nya VA-ledningar under Sjödalsvägen genom parkstråket. Den nedsänkta ytan och anläggandet av VA-ledningarna bedöms påverka grundvattennivån under genomförandetiden, vilket i sin tur kan komma att indirekt påverka träd och skyddade arter i naturområdet. Potentiella fladdermöss i området kan komma att påverkas då några av träden med ingångshål kommer att avverkas. Skyddsåtgärder för att gynna potentiella fladdermöss kommer att vidtas, bland annat bevara övriga hålträd, utsättning av fladdermusholkar samt ha anpassad belysning.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen kan kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ miljöbalken behöver därför upprättas för planen inför antagande.

Dagvatten

Dagvattenhantering kommer att ske i enlighet med Huddinge kommuns dagvattenstrategi och detaljplanen äventyrar således inte recipienternas möjligheter att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer. Både flödes- och föroreningsmängderna bedöms minska vid genomförandet av detaljplanen. Även stora flöden som uppkommer vid ett 100-års regn som skulle kunna leda till översvämning i området, kommer att kunna hanteras inom den nedsänkta ytan i parkstråket i naturområdets södra del samt inom kvartersmarken.

Markföroreningar har identifierats och marken ska saneras innan startbesked för bygglov kan ges. Andra miljörelaterade aspekter har bedömts vara mindre betydande för detaljplanearbetet.

Planförslaget

Detaljplanen tillskapar en attraktiv och inbjudande läromiljö med bra tillgång till service i ett kollektivtrafiknära läge. Där ingår att pröva möjligheten att uppföra en grundskola för 650 elever och en förskola med tio avdelningar för upp till 200 barn. En bollplan för sju spelare och en idrottshall ska ge invånarna möjlighet till ett aktivt liv med god hälsa.

Inom planområdet finns för närvarande inga byggnader. Området utgör ett långsträckt och smalt område som är relativt flackt.



Strukturskiss, illustration Total arkitektur

Skolan

Skolan kommer att vara en viktig målpunkt och placeras längs med Sjödalsvägen för att bidra med en stadslig karaktär. Enligt förslaget uppförs skolbyggnaden i två till fyra våningar. Byggnadens högsta delar är riktade mot Centralvägen och ansluter höjdmässigt till det angränsande kvarteret Takstegen.

Skolbyggnadens utbredning bidrar med bullerdämpning för skolgården från Sjödalsvägen. Vid behov av ytterligare bulleravskärmning ska sådan gestaltas väl genom till exempel växtbeklädda plank med genomsikt, konstnärlig utsmyckning samt integrering av lekfunktioner och sittplatser.

Skolbyggnaden ska vara en signalbyggnad för lärande. Den kommer att ges en gestaltning som utstrålar betydelsen av utbildning. Kunskap och elevens värde ska stå i fokus. Den ska också vara en anläggning som är hållbar i alla avseenden. Med tanke på nuvarande och kommande miljökrav ska utformningen ske med material som stödjer en hållbar gestaltning i vid bemärkelse. Materialen ska stödja en långsiktig förvaltning.



Skolgården

Skolgården förläggs delvis i linje med Sjödalsvägen och öppnar upp sig bakom skolbyggnaden och mot Apelvägen. Skolgårdens höjdsättning är viktig för områdets möjlighet att klara skyfall och tomtens marknivåer behöver anpassas till omkringliggande gator. Vid höga vattenstånd ska skolgården underlätta att ytvatten från norr rinner till de lägre nivåerna i sydost mot parkstråket. Skolgårdens utformning bidrar också till fördröjning och rening av dagvattnet. Gården ska till stora delar ha genomsläpplig markbeläggning och locka både till aktiv och lugnare lek. I änden av skolgården samlas olika idrottsverksamheter till ett nav för idrott. Gården är uppdelad med olika aktivitetszoner för både rörelse och stillsamt umgänge för att passa alla barn, från förskoleklasser upp till årskurs nio.

I direkt anslutning till skolgården placeras en bollplan för sju spelare och en idrottshall. Skolans närhet till Hörningsnäs koloniområde, naturområdet och parkstråket blir en stor tillgång som kan nyttjas i undervisning om det naturliga kretsloppet.

Förskolan

Förskolan placeras mot Apelvägen och får en mer undanskymd roll i stadsbilden närmast naturområdet. Den föreslås uppföras i två våningar. Förskolans huvudentré vetter mot ett gångstråk mellan Apelvägen och Sjödalsvägen då angöring för lämning- och hämtning av barnen ska ske från Sjödalsvägen. Leveranser till förskolan sker från Apelvägen.

Förskolans möte med naturmarken, parken och villorna återspeglas här i bebyggelsens fasaduttryck. Byggnaden får sadeltak och stora taksprång som ger volymen karaktär men också ger solskydd och skydd i form av skärmtak för barnen som sover ute.

Fasader och fönstersättning ska ges ett ”lekfullt” uttryck, vara välkomnande och utföras med material som stödjer en hållbar gestaltning i vid bemärkelse.

Förskolegården

Förskolans gård hamnar i ett enskilt läge som öster- och söderut gränsar mot naturmark som planeras som ett parkstråk med inslag av lek. Gården eftersträvar att ta vara på den befintliga naturmarken så mycket som möjligt och att integrera lekytor inom den. Gårdens utformning är baserad på principen om uppdelning i tre zoner: den trygga, den vidlyftiga och den vilda. Förskolegården ska bidra med grönska och bevarandevärda träd ska skyddas.

Friyta för skolan och förskolan

I Storängen råder en stor konkurrens om marken. Kommunen har en liten andel egen mark att förfoga över och exploateringsgraden behöver uppnå ett visst mått då det är höga kostnader för att omvandla området till bostadsbebyggelse. Några alternativa placeringar för bollplan, idrottshall, skola och förskola finns inte i närheten utan planförslaget har i stället sett till att samnyttja ytor såsom bilplatser



under idrottshallen och möjlighet att sporadiskt kunna utnyttja bollplanen som skolgård och samnyttja naturområdet till lek och läromiljö.

En sammanvägning har gjorts mellan behovet av friyta för förskolan, skolan och de allmänt tillgängliga ytorna. De allmänna ytorna behöver ha den föreslagna storleken då dessa redan används av förskolor i Hörningsnäs och Storängen samt nyttjas av kringboende och de som flyttar in i Storängen. Skolgårdens storlek ger möjlighet till varierade ytor och barnen är sällan ute samtidigt. Förskolegården ger också möjlighet till variation och ligger i omedelbar närhet till naturområdet.

Förskolegården är cirka 4000 m² stor vilket innebär 20 m² friyta/barn. Den sammanhängande ytan uppfyller kravet på 3000 m² med god marginal men avsteg görs avseende att friytan ska vara 30 m²/barn inom zon B. Förskolegården blir tillräckligt stor för att kunna planeras med olika ytor för vild och trygg lek.

Skolgården föreslås bli 9 800 m² stor vilket innebär 15 m² friyta/barn. Den sammanhängande friytan uppfyller kravet på 3 000 m² också där med god marginal men avsteg görs då friytekravet är 23 m²/barn. Det är sällsynt att samtliga elever har rast samtidigt och med möjlighet att sporadiskt kunna utnyttja bollplanen kommer skolgården att kunna tillfredsställa barnens behov av rörelse och lugnare ytor.

En lekvärdes- och avstegsrapport visar hur förskole- och skolgården ska programmeras. Rapporten visar att gårdarna kommer att kunna stimulera barnen i tillräcklig grad. Förslagen är stabila avseende att slitaget av ytorna blir större när det är fler barn som nyttjar ytorna. Sammantaget har både förskole- och skolgården stora sammanhängande ytor som kan göra gårdarna till en stimulerande miljö då hårda krav på utformningen ställs. Rapporten är preliminär då förutsättningarna kan ändras innan fastigheterna bebyggs. Program för gårdarna kommer att ingå i det genomförandeavtal som upprättas mellan kommunen och byggaktören.

Bollplanen

En bollplan för sju spelare föreslås i anslutning till skolgården mot Apelvägen. Planen förstärker elevernas lekyta när idrottslektioner inte pågår. Bollplanen avses att användas för skolan på dagtid och föreningslivet på kvällstid.

Idrottshallen

Idrottshallen föreslås placeras mot Apelvägen i skolgårdens östra del. Den ansluter till bollplanen för att kunna samnyttja omklädningsrum och faciliteter. Byggnaden uppförs i två våningar. Under idrottshallen i markplan anläggs en parkering som betjänar skolans, idrottens och den intilliggande förskolans behov av bilplatser. Infart till parkeringen sker från Apelvägen. Entrén till idrotten sker från skolgården mot Sjödalsvägen och ges ett välkomnande intryck.

Sockelvåningens parkeringsdel ska upplevas genomskiktig för att motverka känslan av otrygghet. Detta åstadkoms genom att garagedelen öppnas upp klimatmässigt och förses med ett genomskiktigt skalskydd.



Hela idrottsbyggnaden ska utformas med material som stödjer en hållbar gestaltning i vid bemärkelse.

Sjödalsvägen

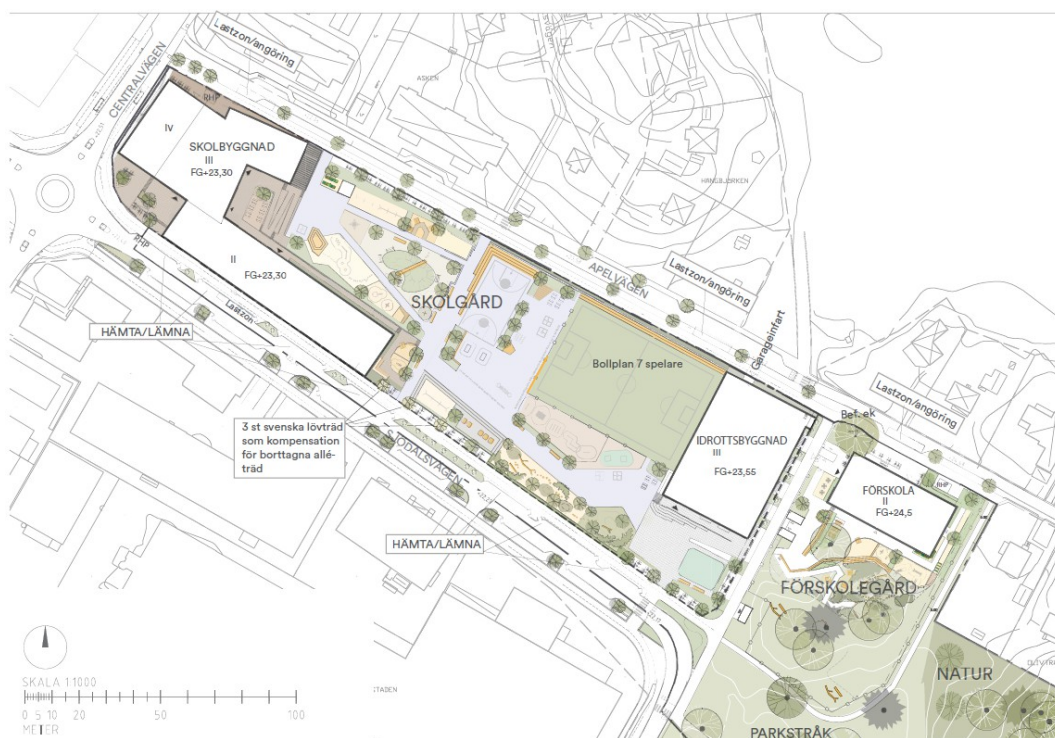
Sjödalsvägen är en av Storängens centrala gator. Dess förlängning mot centrum föreslås utgöra ett grönt promenadstråk genom den nya täta stadsbebyggelsen och fungera som en länk mellan parker och grönområden. Sjödalsvägen utgör även det kommersiella huvudstråket genom Storängen med lokaler längs gatan. Sjödalsvägen kommer att breddas och får gång- och cykelbana närmast skolområdet.

Gång- och cykelbana, gångstråk

Från Sjödalsvägen genom planområdet till Apelvågen finns ett gångstråk som förbinder Sörskogen med Hörningsnäs. Stråket är en frekvent passage till skolorna i Hörningsnäs. Detta stråk behålls och förstärks som kombinerat gång- och cykelstråk med placering mellan förskolan och idrottshallen.

Lännavägen och Bågvägen

Lännavägens lägsta del inom planområdet kommer att breddas och en vändplan vid Bågvägen anordnas för att kunna stänga av för biltrafik ned till Lännavägen.



Situationsplan skolan och förskolan. Illustration Total arkitektur.



Skolbyggnaden från Sjödalsvägen. Till höger syns framtida byggnadsvolymer i etapp 4 på Sjödalsvägens södra sida. Illustration Total arkitektur.



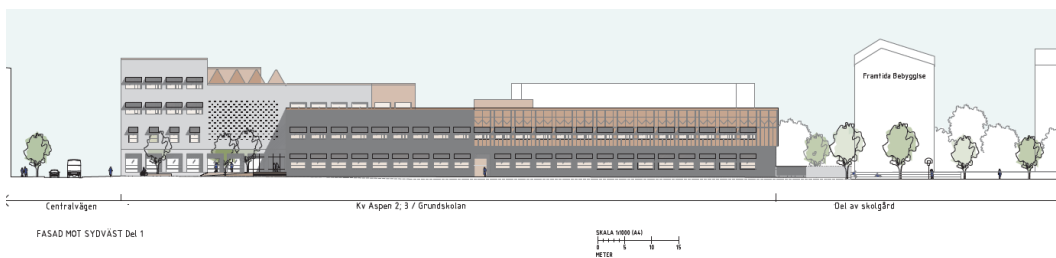
Från Sjödalsvägen mot förskolan och idrottsbyggnaden. Illustration Total arkitektur.



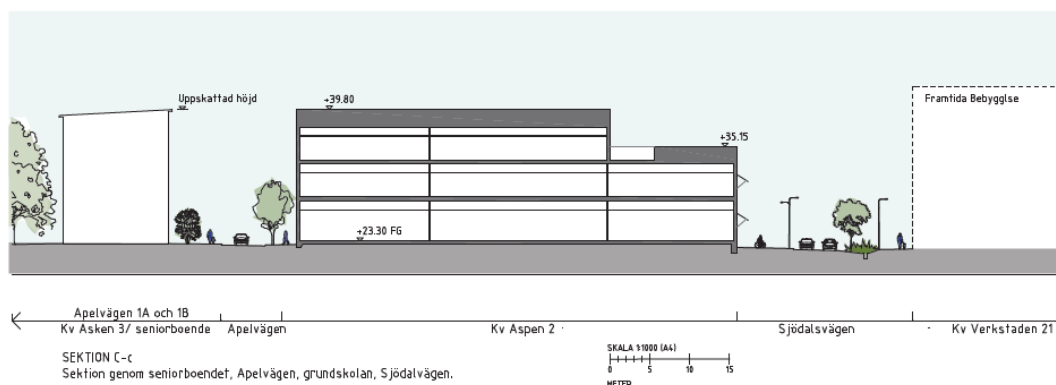
Längs Apelvägen med förskolan i förgrunden och idrottsbyggnaden. En ek bevaras vid gatan och trottoaren går runt eken. Illustration Total arkitektur.



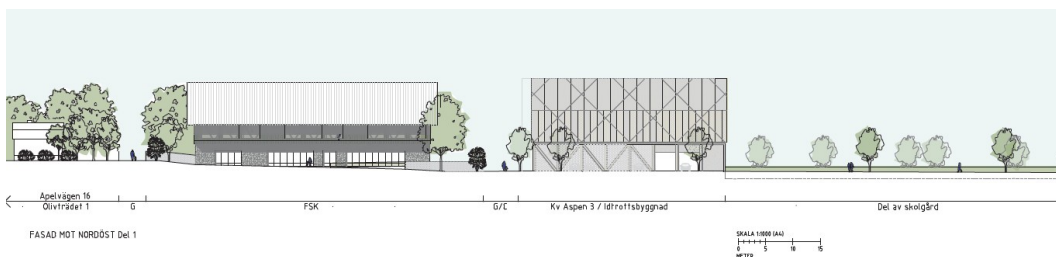
Eken vid Apelvägen som bevaras, ett flertal träd på förskolegården kommer också att skyddas.



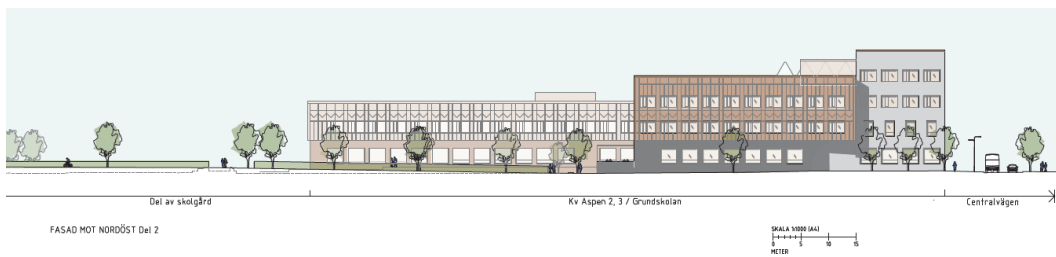
Skolan visad från Södalsvägen.



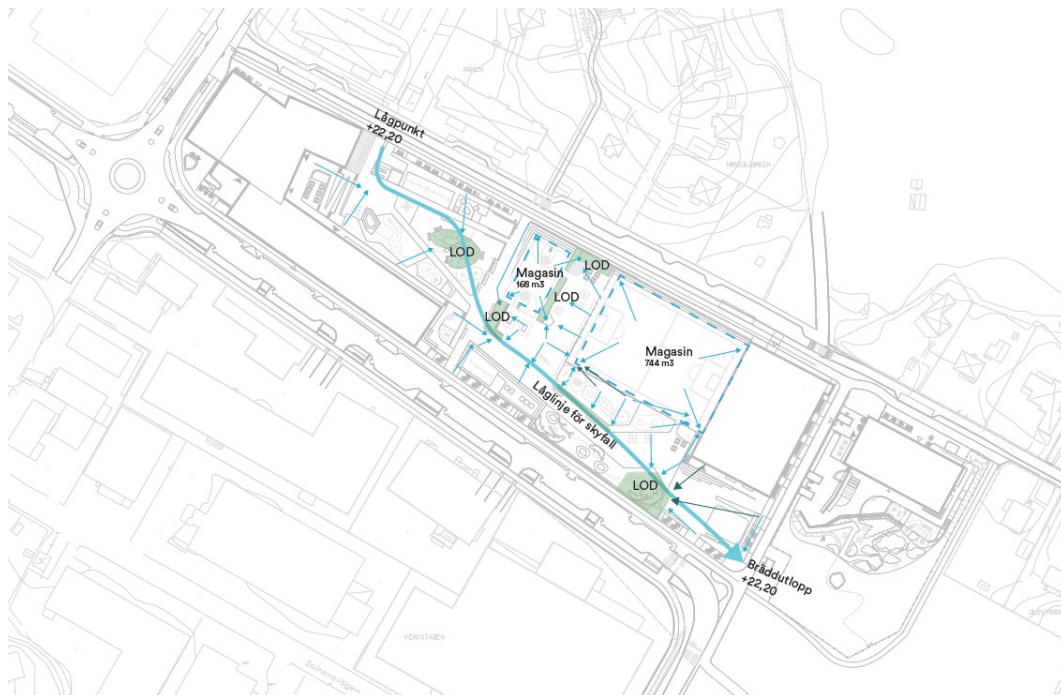
*Sektion genom kvarteret Asken 3 och skolbyggnaden från Centralvägen.
Apelvägen till höger och Södalsvägen till vänster i bild*



Förskolebyggnaden och idrottsbyggnaden visad från Apelvägen.



Skolan visad från Apelvägen



Avrinningsplan över skolgården vid stora regn. Visar hur vattnet ska ledas vidare ned till parkstråket

Utredningar

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

- Gestaltungsprogram. Total arkitektur 2023-04-28
- Avrinningsplan, skyfall, 2023-09-13
- Avverkning av alléträd på fastigheten Aspen 3 i Huddinge kommun, Länsstyrelsen i Stockholm, 2019-03-19.
- Barnkonsekvensanalys, Total arkitektur, 2023-04-28
- PM-Bullerutredning, Norconsult AB, 2023-05-30
- PM-Dagvattenutredning, COWI 2024-03-19
- PM-Fladdermusinventering, AFRY 2023-10-19
- PM-Artskyddsutredning Fladdermöss, AFRY, 2024-02-14
- Fågelinventering, Naturföretaget, Naturföretaget 22-06-30
- Lekvärdes- och avstegsrapport, Total arkitektur 2021-11-16, (finns under samrådet)
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2019-01-14 för över
- Förutsättningar att bevara skyddsvärda träd 2020-02-24. För över från samrådet (utredning VIÖS)
- PM Geoteknik Fabriken Förrådet Aspen, AFRY, 2020-09-01 Finns i samrådshandlingarna under upprättat
- PM Geoteknik, COWI AB, 2019-08-27 förs över
- PM Underlag för kalkyl, geoteknik och miljöteknik, COWI AB, 2020-11-03, förs över



- PM Sammanfattande bedömning om anläggning av VA-ledningar, pumpstation och utloppsledning inom och runt Storängens industriområde, Afry, 2023-03-06
- PM Grönkompensation, Total Arkitektur & Urbanism, 2021-11-16
- Parkeringsutredning för Aspen 3 m. fl, 2023-06-01
- PM Översvämningsrisker i Storängen, Ramboll & SWECO, 2024-03-14.
- Programhandling parkstråk Aspen, Ekologigruppen, 2021-06-24
- PM Sjödalen etapp 2, Huddinge kommun – Utredning av luftkvalitet och lukt, Briab AB, 2019-10-14
- Trafikanalys del 1 och 2 WSP AB, 2020-06-15, rev. 2021-03-26
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Huddinge kommun, 2021-12-06
- Begäran om ändring av bedömning av betydande miljöpåverkan för detaljplanen Aspen 2 m.fl. Huddinge kommun, 2022-11-29.
- Yttrande kring ökad lösningsmedelsförbrukning inom Axeln 5, Huddinge kommun, Briab AB, 2020-11-20
- PM-Fördjudad miljö- och hälsoriskbedömning avseende klorerade lösningsmedel, Kv Frabriken och Förrådet, Huddinge. Wescon, 2023-07-03.
- PM-Miljöteknisk markundersökning, Aspen del 3, Översvämningsytan. Wescon, 2022-06-30.
- PM-Miljöteknisk markundersökning, Aspen del 3, Sjödalsvägen. Wescon, 2022, 2022-06-30.
- Samrådsunderlag - Vattenverksamhet för dagvatten- och skyfallshantering inom Storängen, Afry 2023.
- PM-Dimensionering och kontroll av dagvattensystemet Storängen, Ramboll, 2023-09-05
- PM-Uppdaterad riskbedömning och kompletterande miljöteknisk markundersökning, COWI, 2023-11-27.

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 miljökvalitetsnormer. Flera olika dagvattenåtgärder genomförs i området.

Planområdet är lågt beläget med kända översvämningsproblem. Skyfallsmodelleringar har gjorts övergripande för Storängen. Dessa tillsammans med höjdsättning av omgivande gator har belyst problematiken inom planområdet. Förskolan berörs inte av större regn men skolbyggnaden och idrottshallen (undantag för den öppna parkeringsdelen under idrottshallen) får en bestämmelse om invändig höjd på färdigt golv. Skolgården måste låta skyfallsvatten passera över skolgården vidare mot parkstråket. Detta för att inte vattnet ska rinna tillbaka på norra sidan av Apelvägen.



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. Delar av skolgården och skolbyggnaden berörs av BHF och förslaget innebär att avsteg görs. Åtgärder för att klara BHF sammanfaller med åtgärder för skyfall.

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.

Bullerutredningar visar att del av skolgården kan behöva bullerskydd.

Geotekniska utredningar har utrett grundläggningen för både Sjödalsvägen och för bebyggelsen. Pågrundläggning rekommenderas på platsen för byggnader. Markförstärkning med kalkcementpelare kan även bli aktuellt som alternativ. Skolgården, bollplanen, Sjödalsvägen och parkstråket kommer att behöva stabiliserande åtgärder.

Trafikutredningarna visar att exploateringen leder till ökade trafikmängder. Förslaget har anpassats så att hämtning och lämningsfickor placeras på Sjödalsvägen men transporter till förskolan, skolan och infarten till parkering under idrottshallen sker från Apelvägen.

Tidplan

Tid för granskning är ifrån 8 maj till 31 maj år 2024. antagande beräknas ske kvartal 4 år 2024 och laga kraft beräknas till kvartal 1 år 2025.

Genomförande

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Gatorna inom och intill planområdet Apelvägen, Centralvägen och Sjödalsvägen kommer att byggas om i samband med att detaljplanerna för Fabriken Förrådet, Hängbjörken och denna detaljplan vunnit laga kraft och kan genomföras. Start år 2025 med utförande av ledningar, gator och gång- och cykelväg. Den del av Sjödalsvägen som ansluter till denna detaljplan beräknas byggas om år 2026 - 2028. År 2030 sker utbyggnaden av skola, idrottshall, bollplan och förskola.

Förvaltningens övervägande och förslag

Förvaltningen ser positivt på framtagande av en ny detaljplan för fastigheterna Aspen m.fl. då det bidrar till att tillgodose behovet av förskole- och skolplatser i Sjödalen. Idrottshallen och bollplanen är ett komplement till skolan, dessa ger också boende möjlighet till en aktiv fritid. Parkstråket tillgodoser områdets behov av rekreationsytor och fördröjer och renar vatten vid större regn. Naturområdet



stärker skyddet av de naturvärden som finns och bevarar naturen för nuvarande och tillkommande innevånare.

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.
- Sjödalsvägen blir en central gata genom området med viktiga målpunkter som skola och parkstråk.
- Effektiv markanvändning med högt markutnyttjande.

Överlag bidrar projektet till *Ett hållbart Huddinge 2030* genom framförallt *Attraktiva bostadsområden* som utgår från bland annat de mål som lyfts fram ovan.

Byggnationens klimatpåverkan kommer arbetas vidare med under det fortsatta planarbetet och är en viktig fråga att bevaka. Hållbara material är en viktig förutsättning som påvisas i planbeskrivningen. Kommunens checklista för miljöanpassat byggande, som utgår från mål i kommunens miljöprogram, avses att fyllas i av exploatören.

Planförslaget säkerställer skyddet för de naturvärden som finns kvar inom planområdet efter exploatering genom att planlägga större delen av naturområdet som naturmark samt att ange skyddsbestämmelser för värdefulla träd inom kvartermarken.

Sammantaget är förslaget tillräckligt väl genomarbetat för att gå ut på samråd. Efter samråd kan förslaget ändras och fördjupas.

Förvaltningens synpunkter

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De plankostnader som planarbetet medför debiteras exploatören, Huddinge Samhällsfastigheter AB, månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Kommunen ansvarar för utförandet av anläggandet av allmänna anläggningar såsom omkringliggande gator, parkstråket och gång- och cykelväg genom kvarteret (mellan Apelvägen och Sjödalsvägen). Intilliggande projekt, Etapp 4 bidrar genom exploateringsbidrag till hälften av kostnaden för Sjödalsvägen. Exploateringsprojektet för Aspen ska vidare bidra till hälften av kostnaderna för Apelvägen.

Kommunen ska förvärva fastigheten Olivträdet 8 för allmän platsmark natur och kommer att få intäkter från försäljning av fastigheterna Hörningsnäs 1:28 och Aspen 2.



Anläggandet av allmänna anläggningar bekostas av kommunen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om kommunalekonomiska kostnader i lokalprojekt, 2015-05-11, §11. Kostnaden för åtgärderna belastar därmed exploateringsprojektet istället för lokalprojektet.

Projektets totala netto blir negativt 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 information hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Bilagor:

1. Planbeskrivning daterad 7 december 2021
Plankarta upprättad december 2021.

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten

Digitala Signaturer