

Fördjupning av översiktsplan för Storängen



Fördjupning av översiktsplan för Storängen

Foto:

Framsida från vänster Huddinge kommun, Nina Åhman, Huddinge kommun,
GWSK arkitekter

Sid. 10 Unga Utredare

Sid. 14 uppifrån Nina Åhman, flygfoto Huddinge kommun, Nina Åhman

Sid. 48 uppifrån Nina Åhman, flygfoto Huddinge kommun, Nina Åhman

Sid. 54 uppifrån GWSK arkitekter, flygfoto Huddinge kommun, GWSK arkitekter, Nina Åhman

Sid. 59 Bengt Blomquist, Nina Åhman

Baksida från vänster Bengt Blomquist, Nina Åhman

SAMMANFATTNING

Fördjupning av översiktsplan för Storängen

Denna fördjupning av översiktsplan för Storängen har tagits fram av kommunstyrelsens förvaltning och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i samverkan. Arbetet har skett på uppdrag av kommunstyrelsen i Huddinge kommun.

En översiktsplan, i det här fallet en fördjupning av översiktsplanen, är kommunens viktigaste strategiska instrument för att visa hur man på lång sikt önskar att utveckla ett område. Fördjupningen av översiktsplanen ska fungera som planprogram för kommande detaljplaner i Storängen.

Kommunens mål för bostadsbyggandet

Till år 2030 beräknas Stockholms län växa med mellan 315 000 till 535 000 invånare. Det innebär upp till 20 000 nya invånare varje år i länet. Kommunens inriktning för bostadsbyggandet är tydlig. Bostadsbyggandet ska i första hand ske genom förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse och främst koncentreras till områden där infrastrukturen och den kommunala servicen redan är utbyggd eller där förutsättningarna för detta är gynnsamma. Bostadsbebyggelse i lägen som uppfyller dessa kriterier ger förutsättningar för ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle. Detta är bakgrunden till kommunens viljeinriktning om bostäder i Storängen, trots att Storängen idag är ett fungerande industriområde.

Huvudsyfte

En fördjupning av översiktsplanen syftar till att skapa beredskap för en eventuell framtida omvandling av Storängen. En omvandling av Storängen till ett område med blandade verksamheter är tänkt att ske på initiativ från nuvarande och framtida fastighetsägare i området. Med en fördjupning av översiktsplanen för området finns beredskap när initiativ till en omvandling uppkommer och den kan då hanteras på bästa möjliga sätt.

Huvudinriktning

Huvudinriktningen i denna fördjupade översiktsplan är att Storängen vid en omvandling ska få ett högt markutnyttjande. Målsättningen är en så kallad blandstad där bostäder utgör huvuddelen, men där verksamheter som är förenliga med bostäder kan finnas kvar i området. Centrum och Storängen knyts ihop med Södalsvägen som sammanlänkande stråk. Dessutom utvecklas vissa gator till gröna promenadstråk som fungerar som länkar mellan parker och grönområden.

Läsanvisning

Planen inleds med syfte och bakgrund. Här beskrivs även de övergripande förutsättningarna. Själva planförslaget med riktlinjer presenteras i det efterföljande kapitlet, tillsammans med befintliga förutsättningar. Därefter följer en beskrivning av hur genomförandet är tänkt att gå till. Sist finns en övergripande konsekvensbeskrivning av förslaget.

Ett miljöprogram finns med som bilaga.

Kopplat till dokumentet finns en miljökonsekvensbeskrivning.

Ett antal utredningar har gjorts som underlag till rapporten, vilka listas i slutet av dokumentet. Dessa finns tillgängliga på kommunen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning.....	6
Syfte	6
Vad är en fördjupning av översiktsplanen?	6
Förstudie - inriktning	7
Avgränsning	7
Omgivningarna/läget.....	7
Historik	8
Markanvändning och pågående verksamheter	9
Befintlig bebyggelse	10
Buller	11
Gällande planer och program	11
Markägförhållanden	13
Förutsättningar och planförslag.....	15
Inledning	15
Områdesanalys	15
Bebyggelsestruktur och karaktär	17
Gator och trafik	25
Gröna stråk och parkrum.....	35
Handel och service	39
Förskolor och skolor	41
Geoteknik och hydrologi.....	42
Dagvattenhantering	43
Teknisk försörjning.....	45
Markföroreningar	46
Riskhänsyn	47
Genomförande	49
Hur?	49
Successiv omvandling.....	49
Förebygga olägenheter	51

Alternativa platser för industriverksamhet.....	51
Planläggningens konsekvenser	52
Ekonomisk bedömning	52

KONSEKVENSER.....	54
Sociala konsekvenser	55
Ekonomiska konsekvenser	56
Miljömässiga konsekvenser	57

Bilaga 1 Miljöprogram för fördjupning av översiktsplan för Storängen	59
---	-----------

INLEDNING

Till år 2030 beräknas Stockholms län växa med mellan 315 000 till 535 000 invånare. Det innebär upp till 20 000 nya invånare varje år i länet. Huddinge kommun har en del i ansvaret för regionens bostadsförsörjning. Kommunens inriktning för bostadsbyggandet är tydlig. I både kommunens övergripande mål och i kommunens översiktsplan anges att bostadsbyggandet i första hand ska ske genom förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse. Bostadsbyggandet ska främst koncentreras till områden där infrastrukturen och den kommunala servicen är utbyggd eller där förutsättningarna för att bygga ut service och infrastruktur är gynnsamma. Genom att bygga bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen kan bilanvändningen minska och möjligheterna att gå, cykla och åka kollektivt öka. Dessutom förhindras exploatering av orörda gröna områden. Detta är bakgrunden till kommunens viljeinriktning om bostäder i Storängen, trots att Storängen idag är ett fungerande industriområde.

Storängen ligger i centrala Huddinge, nära Huddinge centrum. Industriområdet tillkom på 1950-talet. Efter det har bostäder byggts både söder om Storängsleden och längs Sjödalsvägen. Bostäderna har krupit allt närmare industrierna. Senast har 55+ bostäder byggts i kvarteret Asken och i kvarteret Palmen pågår planläggning för bostäder. Samtidigt har en utvidgning av Huddinge centrum börjat ske, med butiker i bottenplan på flerbostadshusen längs Sjödalsvägen. Närheten till bostadsbebyggelsen betyder stora begränsningar för industriområdet redan idag. Allt detta innebär att det är angeläget att utreda förutsättningarna för industriområdets framtid. Kommunen har därför beslutat att göra en fördjupning av översiktsplanen för området.

En omvandling av Storängen till ett område med blandade verksamheter är tänkt att ske på initiativ från nuvarande och framtida fastighetsägare i området. Med en fördjupning av översiktsplanen för Storängen finns beredskap när initiativ till en omvandling uppkommer och den kan då hanteras på bästa möjliga sätt.

Tidshorisonten är långsiktigt, en bedömning är att det kan ta minst 20 år innan hela området har omvandlats. Samtidigt kan vissa delar komma att förändras inom en snar framtid. Tidsperspektivet är alltså både kort och långsiktigt.

Syfte

Fördjupningen av översiktsplanen ska skapa möjligheter för en förändring av området. Genom att se området som en helhet skapas förutsättningar för en sammanhållen planering.

Fördjupningen av översiktsplanen syftar till att:

- utreda om en omvandling av Storängen är möjlig.
- klargöra för nuvarande och framtida fastighetsägare och verksamhetsutövare vilka framtidsplaner kommunen har för Storängen.
- fungera som program inför detaljplan vid eventuell framtida planläggning av området.

Vad är en fördjupning av översiktsplanen?

En kommuntäckande översiktsplan är kommunens viktigaste strategiska instrument för att visa hur man på lång sikt avser att förvalta marken. Enligt plan- och bygglagen är kommunen skyldig att ha en aktuell översiktsplan för hela kommunen. En fördjupning av översiktsplanen följer samma lagstiftning som en kommunomfattande översiktsplan. En översiktsplan ska ge vägledning för beslut och användning av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ska innehålla en redovisning av de allmänna intressena och de miljö- och riskfaktorer som bör beaktas.

En översiktsplan är vägledande, men, till skillnad från en detaljplan, inte juridiskt bindande.

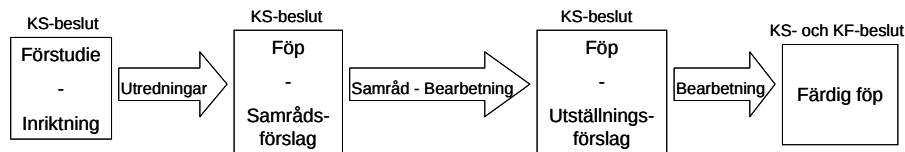


Bild 1. Planprocessen för fördjupning av översiktsplanen (föp).

Till alla översiktsplaner ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Kopplat till denna fördjupade översiktsplan finns ett separat dokument som innehåller en miljökonsekvensbeskrivning av planen. Dessutom har ett särskilt miljöprogram tagits fram för att verka för en god och miljöriktig omvandling av Storängen. Miljöprogrammet ska fungera som ett planeringsunderlag och anger inriktningen för exploateringens genomförande.

Förstudie - inriktning

I december 2005 tog kommunstyrelsen i Huddinge kommun ett beslut om att en fördjupning av översiktsplanen ska göras för Storängen och vilken inriktning fördjupningen ska ha. Beslutet grundade sig på en förstudie som belyste förutsättningarna för en omvandling av Storängen.

Enligt beslutet bör intentionen vara att Storängen ska bli ett område med blandade funktioner. Vissa av de verksamheter som finns i området idag, som är förenliga med bostäder, kan ligga kvar och nya funktioner såsom bostäder, handel, kontor, kulturverksamhet etc. kan tillkomma. Tyngdpunkten bör emellertid ligga på bostäder. Inriktningen för området ska primärt vara *högt markutnyttjande*, d.v.s. i huvudsak flerbostadshus.

Möjligheten att behålla gatornas rutnätssystem ska provas enligt inriktningsbeslutet och ambitionen bör vara att Storängen ska utveckla en stadsmässig karaktär. Den fördjupade översiktsplanen ska även studera hur planområdet kan kopplas samman med Huddinge centrum.

Avgränsning

Bild 2 visar avgränsningen för planen. Trots att själva planområdet har avgränsats till ett relativt litet område så kommer fördjupningen av översiktsplanen att titta på samband och kopplingar med omgivningarna.



Bild 2. Området som planen omfattar.

Omgivningarna/läget

Storängen är beläget i centrala Huddinge bara 10 minuters promenad från pendeltåget och Huddinge centrum. Med pendeltåget tar man sig till Stockholms central på 15 minuter. Cirka två kilometer söder ut ligger Flemingsberg, med bl. a. högskola, universitetssjukhus och fjärr- och regionalstågsstation. Läget vid pendeltågsstationen betyder även att det är enkelt att ta sig vidare söder ut mot Södertälje. Storängen ligger även centralt på Södertörn mitt emellan E4-stråket och stråket ned mot Nynäshamn. Allt detta innebär att Storängen tillhör en stor lokal arbetsmarknad där en stor bredd av arbetsplatser finns inom pendlingsavstånd.

Storängen binds samman med centrum genom Sjödalsvägen. Längs Sjödalsvägen ligger flerfamiljshus i rött tegel byggda på 1950-talet. Närmast centrum skedde kompletteringsbebyggelse på 1980-talet. I husens bottenvåningar inryms idag butiker och serviceverksamheter. En livsmedelsbutik, uppförd på 1950-talet är belägen på Sjödalsvägen innan Storängen tar vid.

Norr om planområdet ligger området Klockarbacken, bestående av flerfamiljshus från 1950-talet, kompletterat med en del nybyggda flerfamiljshus. Senast tillkommet är kvarteret Asken, 55+ lägenheter byggda 2006.

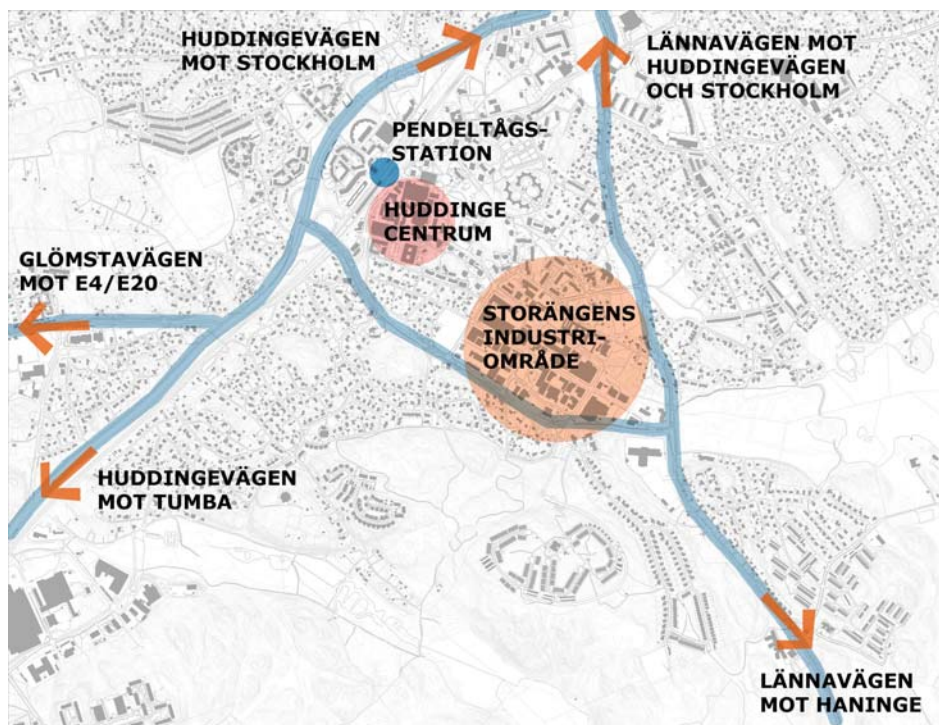


Bild 3. Storängen ligger centralt i Huddinge med närhet till centrum och pendeltågsstationen, omgivet av bostadsbebyggelse.

I öster avgränsas området av Lännavägen. Vägen kantas på bägge sidor av blandad villabebyggelse.

Storängsleden utgör idag en tydlig avgränsning av Storängen söderut. Längs Storängsledens södra sida ligger blandad villabebyggelse samt några lokaler med bland annat en pizzeria.

Historik

Det som idag är Storängen bestod av jordbruksmark på gammal sjöbotten fram till 1950-talet då de första industrierna etablerades i området. Först bebyggdes kvarteren runt Dalhemsvägen och Centralvägen – kvarteren Fabriken, Verkstaden, Hantverket, Förrådet samt Brandstegen (se bild 6 för kvartersnamn). Området växte vidare öster ut och på 1970-talet tillkom industri även på Storängsledens södra sida.

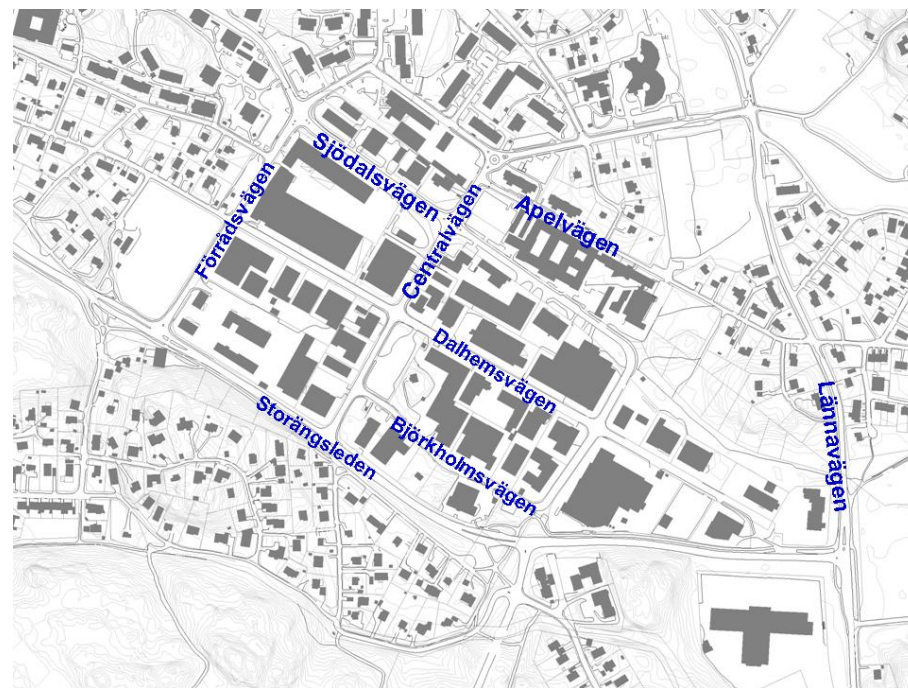


Bild 4. Gatunamnen i Storängen.

De första villorna kring området byggdes i början av 1900-talet. Omgivningarna har därefter kompletterats med nyare villabebyggelse.

På 1980-talet byggdes Storängsleden ut till den utformning som vägen har idag.

Markanvändning och pågående verksamheter

Området har en yta om ca 26 hektar, större delen utnyttjas för olika industriändamål men viss kontorsverksamhet finns. En del ytor är inte bebyggda utan fungerar i vissa fall som upplag.

Pågående verksamheter

Inom området pågår idag olika slag av industriverksamhet. Här finns bl.a. lackeringsfirmor, kemikalie- och ytbehandlingsföretag, bilservice, kommunal service, bageri och tillverkningsindustri, men även ungdomslokal och träningslokal.

I maj 2009 fanns det 168 företag som hade sin besöksadress eller var registrerade inom planområdet, källa UC AB webbselect. Antalet anställda anges i ett spann per företag och totala antalet anställda inom planområdet ligger ungefär mellan 900 och 1 900, av dessa är cirka 300 anställda av kommunen.

Risk och skyddsavstånd

Konsultbolaget Tyréns genomförde våren 2008 en miljöutredning där 29 verksamheter identifierats som bedöms innebära en större risk för påverkan på planerade bostäder, än övriga verksamheter, se bild 5. Det handlar om risk för störningar i form av buller, lukt, risk för olyckor samt luftkvalitet. Förslag till platsspecifika skyddsavstånd för olika typer av verksamheter har tagits fram, med utgångspunkt från Boverkets generella rekommendationer om skyddsavstånd för olika verksamheter. De platsspecifika skyddsavstånden är framtagna utifrån antagen omfattning av verksamheterna samt en bedömning av vilka åtgärder som bör kunna vidtas. Det är dock viktigt att komma ihåg att betydligt fler potentiellt störande verksamheter än de utpekade 29 finns inom Storängen.

Det finns många olika skyddsåtgärder som kan genomföras för varje enskild verksamhet inom planområdet. I detaljplaneskedet måste verksamheterna undersökas mer i detalj och då kan skyddsåtgärder föreslås eller anges som krav inom den nya detaljplanen. I de nya detaljplanerna

kan inte krav ställas som tvingar befintliga verksamhetsutövare att genomföra åtgärder.

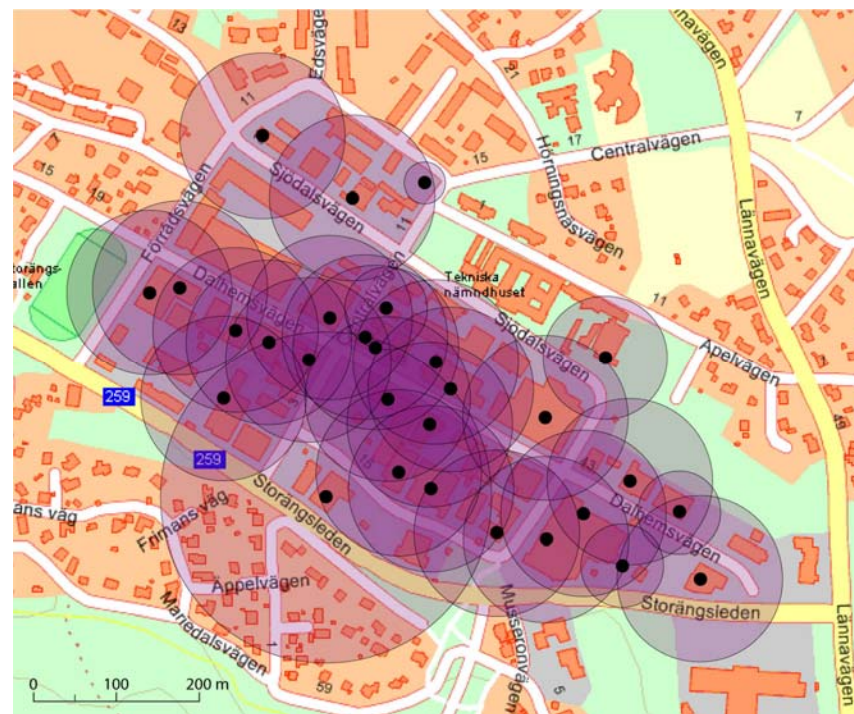


Bild 5. Tyréns uppskattningar av skyddsavstånd våren 2008 utifrån platsspecifika förhållanden och Boverkets skrift "Bättre plats för arbete".

Några av verksamheterna ger upphov till "verkstadsbuller". Med verkstadsbuller menas buller som verksamheten alstrar genom dess arbetsutövning. Det är även flera verksamheter som har så pass höga fläktljud så att de tydligt hörs utanför fastigheten. Två av verksamheterna, Ungdoms- och musikhuset och Friskis & Svettis, spelar också musik på kvällstid vilket skulle kunna uppfattas som störande. Det mesta bullret från verksamheterna uppstår framförallt dagtid. Förutom musikverksamheterna är det troligen endast bageriet, Alimenta, som bedriver verksamhet på natten och tidig morgon. Bageriet bedriver arbete nattetid och det är mest vid lastning av varor till lastbilar som bullret uppstår. Även den omfattande trafiken i området genererar buller.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i Storängen utgörs av både industribyggnader, kontor och lager av varierande ålder och kvalitet. De äldsta är från början av 1950-talet då industriområdet bildades. Helt nya byggnader finns också i området, t.ex. Friskis och Svettis på Dalhemsvägen, från 2002. Sättningar i marken har påverkat många av byggnaderna. Flera av byggnaderna i området har dock god kvalitet och kan fungera bra tillsammans med tillkommande bebyggelse

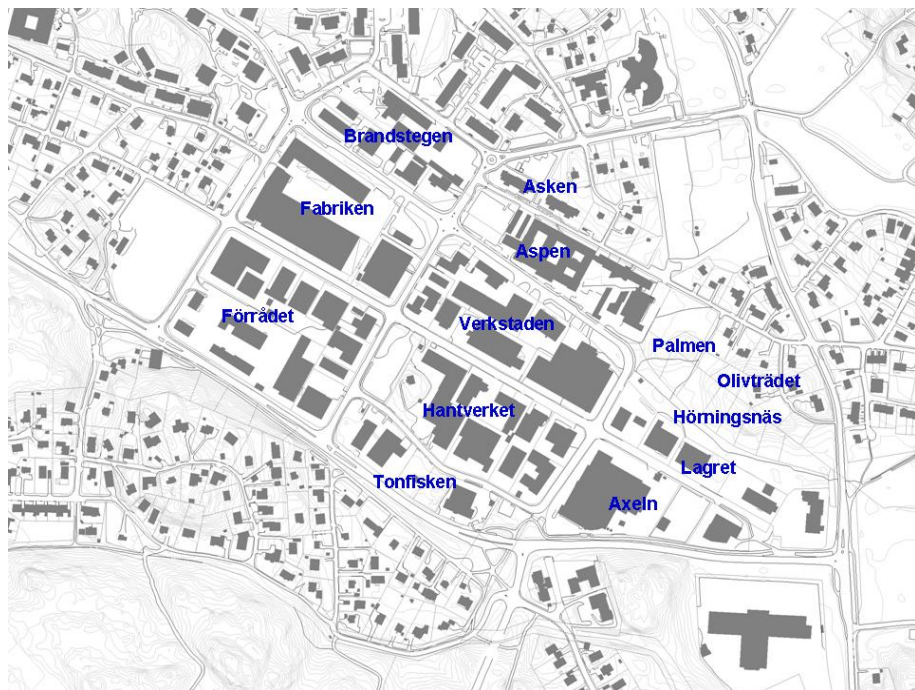


Bild 6. I Storängen har fastigheterna samma namn som kvarteren. Fastigheterna har dock ett sifvertillägg då varje kvarter omfattar flera fastigheter.

Bild 7-9. Exempel på byggnader i området



Bild 7. Fabriken 15



Bild 8. Verkstaden 21



Bild 9. Förrådet 2

Buller

Storängsleden är en primär transportled genom Huddinge. Längs Storängsleden överskrider riksdagens riktvärden för trafikbuller. Detta innebär att nya bostäder i dagsläget inte är aktuellt längs med leden. Även utmed Centralvägen i området är den ekvivalenta ljudnivån högre än 55 dB(A). I området idag pågår verksamheter som alstrar bullerstörningar, det är främst trafik och fläktar som bidrar till bullret. För verksamheterna gäller Naturvårdsverkets allmänna råd om externt buller från industriell verksamhet (RR 78:5). Trafikbuller som uppstår på industritomten betraktas som industribuller.



Bild 10. Trafikbuller; områden utmed Storängsleden, Lännavägen och Centralvägen där riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids i dagsläget.

Gällande planer och program

Översiktsplan 2000

2001 antog kommunfullmäktige en översiktsplan för hela Huddinge kommun – *Översiktsplan 2000*. Inriktningen i översiktsplanen är att i första hand förtäta och komplettera befintlig bebyggelse. Nya stora bostadsområden i orörd natur planeras det huvudsakligen inte för, utan bostadsbyggandet ska främst koncentreras till områden där infrastrukturen och den kommunala servicen är utbyggd eller där förutsättningarna för att bygga ut servicen är gynnsamma. Detta betyder bl. a. att det ska byggas tätt och högt i kollektivtrafikhöga lägen.

Ett område som i översiktsplanen lyftes fram som lämpligt för bland annat bostäder var Storängen. Området har närhet till goda kollektiva förbindelser och goda förutsättningar för att bli ett framtida blandområde med både bostäder och arbetsplatser. Inriktningen i översiktsplanen är att marken i Storängen ska utnyttjas mer intensivt. Användningen och utformningen av området behövde dock studeras mer, varför området givits beteckningen utredningsområde.

Norra delen av Storängen bör enligt översiktsplanen till övervägande delen planeras för bostäder, medan de södra delarna som vänder sig mot Storängsleden lämpligen avsätts som arbetsområde.

Detaljplaner

Den äldsta gällande detaljplanen i Storängen antogs år 1951 och omfattar större delar av Storängen, beteckning 7-D (bild 11). Enligt denna plan får tomtmarken endast användas för industriellt och därmed jämförligt ändamål.

I kvarteret Aspen m fl (akt 6-A-17), får tomtmark endast användas för kontor. För övriga detaljplaner får tomtmark endast användas för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

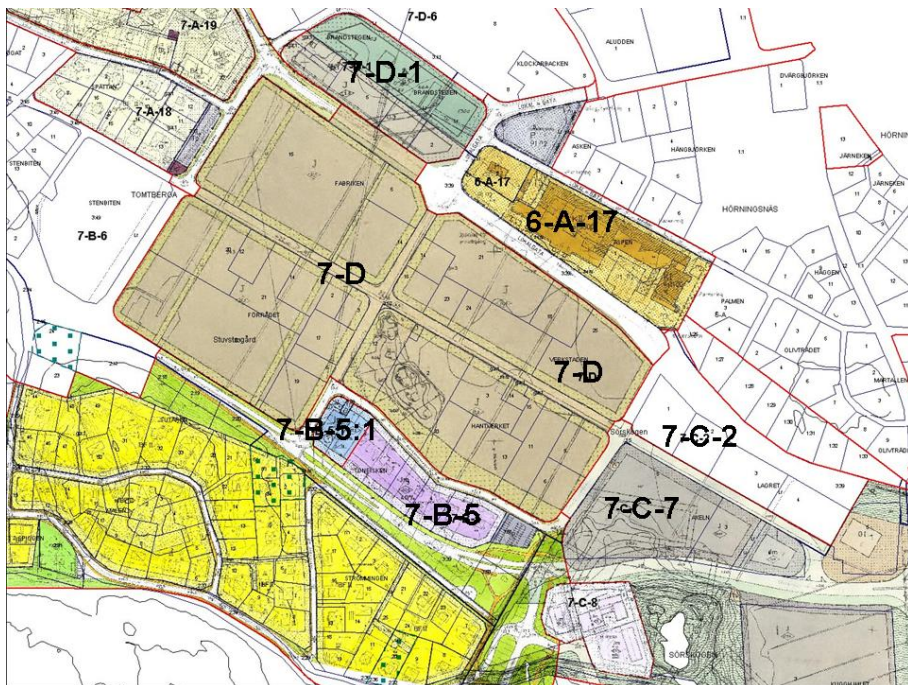


Bild 11. Detaljplaner inom planområdet.

Lokal Agenda 21 för Huddinge kommun

Kommunfullmäktige har antagit Lokal Agenda 21 för kommunen. Visionen i Agenda 21 är att "Huddinge skall vara ett långsiktigt hållbart, kretsloppsanpassat och trivsamt samhälle". Nedan listas ett antal mål från Agenda 21, inom de nationella miljömålen God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan, som är mest relevanta att beakta i arbetet med en omvandling av Storängen.

Mål i Agenda 21 inom det nationella miljömålet God bebyggd miljö som är mest relevanta för Storängen:

- Huddinge kommun ska verka för en god och miljöriktig stadsbyggnadsutformning.
- Bevara och utveckla de gröna områden som finns i tätorten.
- Sambanden mellan grönområden värnas och utvecklas.

- Satsa på en effektiv markanvändning för att bevara grönområden och minska transporterna genom att:
 - o komplettera i befintlig bebyggelse
 - o utnyttja redan påverkad "störd" mark
 - o skapa förutsättningar för arbete nära eller i bostaden
 - o skapa förutsättningar för lokal service, för kollektivtrafik och fjärrvärmeförsörjning
- Kommunen formulerar en bullerpolicy

Mål i Agenda 21 inom det nationella miljömålet Begränsad klimatpåverkan som är mest relevanta för Storängen:

- Minska den tillförda energin per person och hushåll kontinuerligt/år från år.
- Minska behovet av resande och transporter så långt det är möjligt.
- Andelen resande med kollektiva färdmedel ska ha öka kontinuerligt. Person- och lastbilstrafiken i Huddinge kommun ska vara mindre eller samma som vid år 1990.
- Andelen byggnader som uppvärms med förnyelsebar energi ska öka.

Miljöprogram för fördjupning av översiktsplanen för Storängen

Miljöprogrammet för den fördjupade översiktsplanen för Storängen har som syfte att fokusera på miljöfrågorna i planering och genomförande så att en god och miljöriktig omvandling av Storängen från ett industriområde till en hållbar stadsdel möjliggörs. Programmet ska fungera som ett planeringsunderlag och anger inriktningen för exploateringsgenomförande. Då Storängen planläggs kommer miljökonsekvenserna att utredas genom den process som kallas miljöbedömning i enlighet med plan- och bygglagen och miljöbalkens bestämmelser. Miljöprogrammet återfinns i bilaga 1.

Miljöprogrammet ska fungera som kopplingen mellan Agenda 21 och de detaljplaner som den fördjupade översiktsplanen kommer att utmynna i.

Markägoförhållanden

Fastigheterna i Storängen ägs i första hand av privata fastighetsägare. Många både äger sin fastighet och driver verksamhet där eller hyr ut delar av fastigheten till andra verksamheter. Det kommunala fastighetsbolaget Hüge Fastigheter AB äger ett antal fastigheter i området – Aspen 1 där Tekniska nämndhuset idag ligger, Verkstaden 18, Ungdomshuset, som idag används som fritidsgård, samt Förrådet 22, där bland annat Hugés Boservice är lokaliserad, liksom delar av kommunen gatukontor. Gatumarken i området ägs av kommunen.

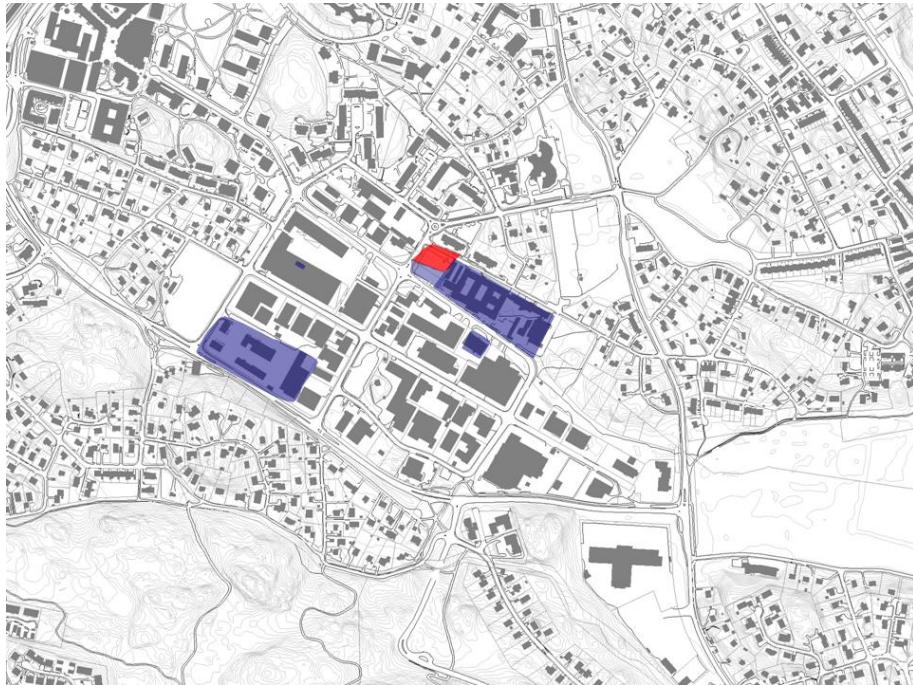
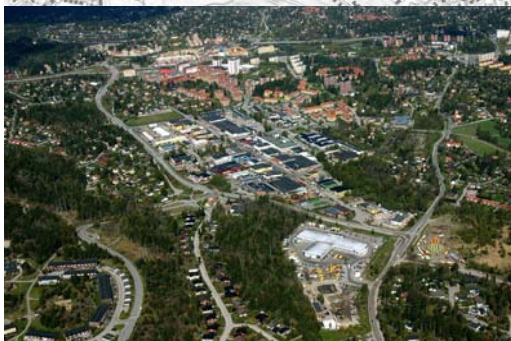
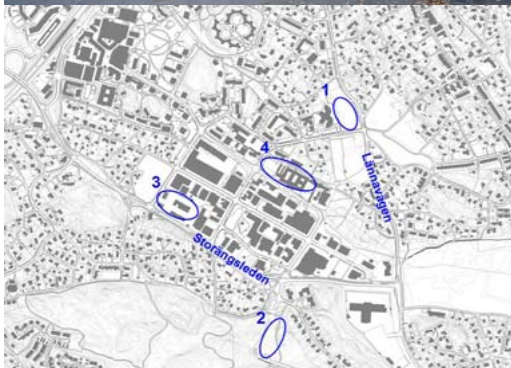


Bild 12. Fastigheter ägda av det kommunala bostadsbolaget Hüge – blå samt av kommunen – röda.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Inledning

En omvandling av Storängen till en stadsdel kommer att ske över en lång tidsperiod. Den kommer sannolikt att ske i etapper där bostäder kan komma till i några delar av området samtidigt som befintliga industri-verksamheter finns kvar i andra delar av området. Kommunens intentioner är att omvandlingen sker successivt och på marknadens villkor genom att fastighetsägare själva väljer att flytta befintliga verksamheter och utveckla eller sälja sina fastigheter till intresserade byggbolag.

I fördjupningen av översiktsplanen studeras områdets helhet. Vid en framtida detaljplanläggning kommer planeringen att ske för mindre delar av området. För att uppnå en sammanhållen planering med bästa möjliga resultat är det nödvändigt att hela området ses över samtidigt och att riktlinjer fastställs för hela området. På så sätt fås en beredskap för kommande omvandling till bostäder - en helhet kan skapas. Därför sker nu planeringen för hela området i denna fördjupning av översiktsplanen, även om omvandlingen i delar av området kommer att dröja.

Även om området har potential att omvandlas till bostäder kommer en sådan omvandling att ta tid – omvandlingen kanske inte sker alls eller bara delvis. Flera olika scenarier eller skeden kan uppstå:

1. Det befintliga industriområdet finns kvar, men måste sannolikt i högre grad anpassas till den redan idag kringliggande bostadsbebyggelsen.
2. Delar av området omvandlas till bostäder medan andra delar i princip förblir opåverkade.
3. Hela området omvandlas till bostäder.

Områdesanalys

Som bakgrund till planen har en analys av Storängens potential och möjligheter genomförts. Man har studerat vilka de viktigaste stråken och platserna i området och i omgivningen är samt vilket innehåll och vilken täthet som är lämplig i området.

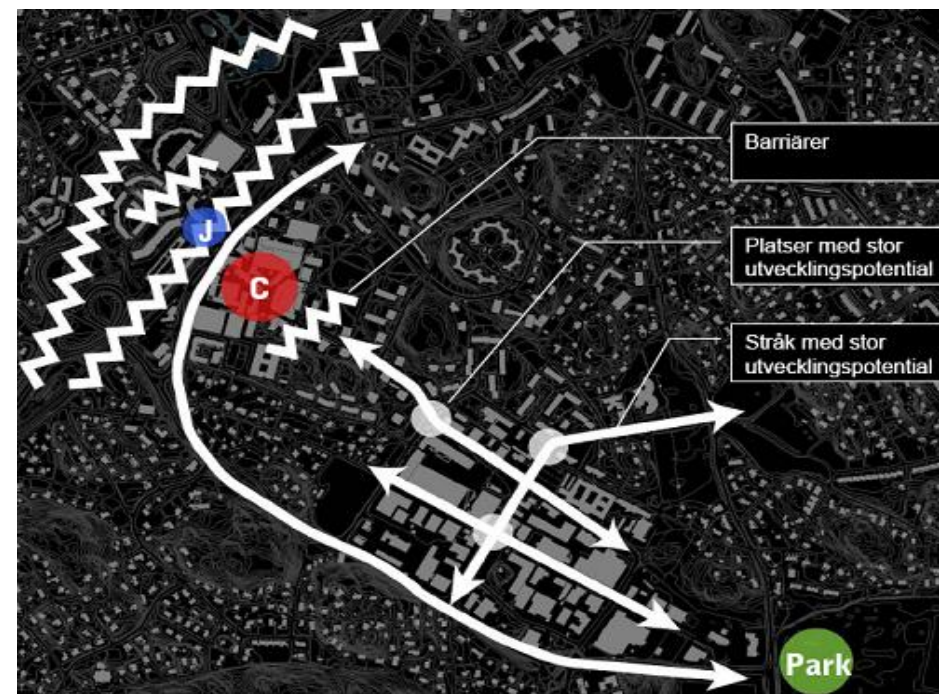


Bild 13. Barriärer samt platser och stråk med stor utvecklingspotential.

Analysen visar att Storängen har goda förutsättningar att bli ett attraktivt område. Den pekar också ut vissa stråk och platser med större utvecklingspotential. Områdets koppling till Huddinge centrum bör stärkas, Sjödalsvägen mellan Storängen och Huddinge centrum kan utvecklas till ett attraktivt kommersiellt stråk.

Analysen kan sammanfattas i följande punkter:

Omgivningarna:

- Bebyggelsen kring Fullerstatorg är tillsammans med järnvägen, Huddingevägen, Kommunalvägen och Huddinge Centrum i sig själv, en kraftig barriär för ”stadskärnans” tillväxt västerut.

Storängens förhållande till omgivningarna:

- Genom sitt gatunät binds Storängen samman med övriga delar av centrala Huddinge medan centrum ligger avskuret från omgivningen.
- Detta innebär att Storängen har goda förutsättningar att utvecklas till ”stadskärna”.
- Storängen har god orienterbarhet.

Inom Storängen:

- Platser med särskilt hög potential, som är särskilt lämpliga som offentliga platser eller kommersiella stråk, är korsningarna Sjödalsvägen-Förrådsvägen, Centralvägen-Dalhemsvägen och Centralvägen-Förrådsvägen.
- Gatustråk som tar tag i omgivningen och har potential att bli tillväxtstråk är Sjödalsvägen, Centralvägen och Dalhemsvägen.

Bebyggelsestruktur och karaktär

Förutsättningar

Centrala Huddinge domineras dels av villabebyggelse från början av 1900-talet och framåt, dels av flerbostadshus byggda i slutet av 1940-talet och senare. Planeringsmässigt är Huddinges bebyggelsestruktur inspirerat av de värden gamla uppvuxna städer har – man ville ha en variationsrik och oregelbunden kvartersstruktur, viktigast var att bebyggelsen anpassades till terrängen.

Huddinge centrum och Storängen ligger på mark som tidigare var sjöbottnen, vilket betyder att marken är sank. Huddinge centrum byggdes på 1950- till 1960-talet, bebyggelsen pålades men marken kring byggnaderna sjönk. Huddinge centrum fick sitt nuvarande utseende i mitten av 1980-talet. Storängen planlades 1950, planen omfattade både bostäder och industri – man ville ge plats för arbetstillfällen.

Kring Storängen finns ingen enhetlig bebyggelsestruktur. Söder och öster om området är marken kraftigt kuperad med villabebyggelse i en till två våningar. Nordväst om området ligger Huddinge centrum med bebyggelse från 1980- och 1990-talen, punkthus sammanbyggda med varandra i gatuplan. Norr och nordost om området finns bebyggelse från 1950- och 1960-talen, flerbostadshus, lamellhus, placerade så att gårdar kan skapas mellan husen. Öster om Storängen ligger sjön Trehörningen, mellan sjön och industriområdet finns ett sankt grönområde.



Bild 14. Bebyggelsestrukturen i centrala Huddinge är en blandning av organiskt och modernistiskt.

Förslag

Markanvändning och exploateringsgrad

För hela området föreslås bostäder och service. Längs Storängsleden föreslås även icke störande verksamheter. Centralt i Storängen avsätts mark för park.

I Storängen förordas en relativt hög exploateringsgrad om fem våningar i medeltal med anpassning till omgivande bebyggelse. Hushöjder kan med fördel varieras för att skapa en mer omväxlande stadsbild. Om hela området byggs ut rymmer det en bruttoarea (BTA) om ungefär 320 000 som kan komma att innehålla cirka 2 300 - 3 200 lägenheter, med en total bostadsyta på minst 230 000 kvm. Den lägre siffran är om icke störande verksamheter anläggs på samtliga kvarter närmast Storängsleden och den högre siffran om det blir bostäder i samtliga kvarter. En hög exploateringsgrad lämpar sig väl med tanke på det centrala läget och närheten till Huddinge centrum. Det skapar även förutsättningar för handel i området.

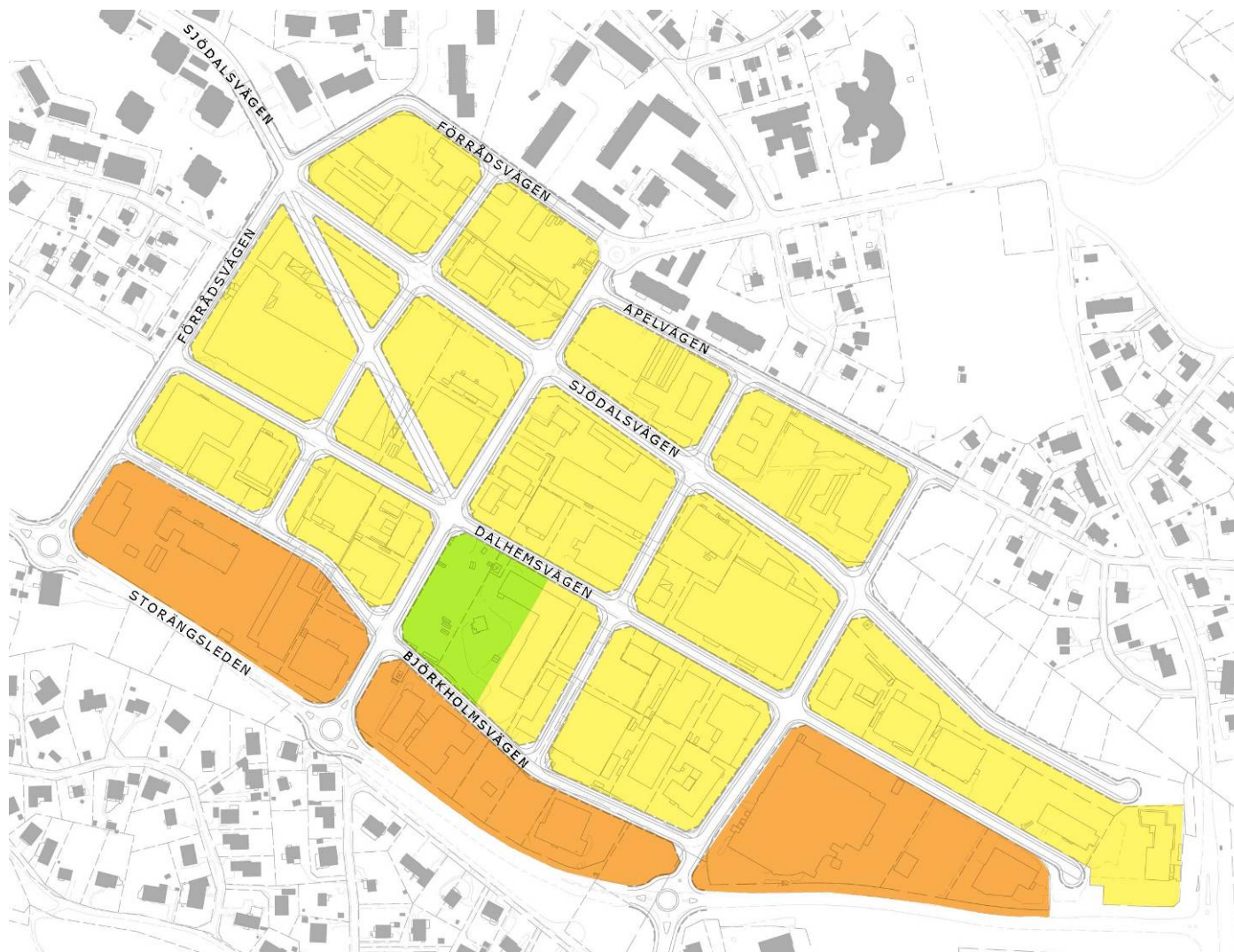
Eftersom hela området med fördel får rymma inslag av service och kontor samt att planerna längs Storängsleden är flexibla dvs. att det antingen kan bli bostäder eller arbetslokaler är det svårt att skatta hur många arbetstillfällen som ett helt omvandlat Storängen kommer att rymma. För att få en uppfattning kan dock nämnas att handel/service längs Förrådsvägen och Sjödalsvägen genererar 200-250 arbetstillfällen och kontor i samtliga kvarter längs Storängsleden skulle innebära ytterligare drygt 5 000 arbetstillfällen. Det är dock inte sannolikt att det blir kontor i samtliga dessa kvarter men det ger en uppfattning om hur många arbetstillfällen som kan skapas vid ett helt omvandlat Storängen. Utöver detta kommer det troligen att tillkomma en del arbetsplatser i övriga kvarter.

Med bostäder och service menas verksamheter som vård, undervisning, hotell, kontor samt bostäder inklusive boendeservice (till exempel förskolor, mindre butiker och dylikt). Förskolor föreslås lokaliseras både friliggande och i husens bottenvåningar. Vid lokalisering i bottenplan är det viktigt att utomhusytorna blir tillräckligt stora både för förskolorna och de boende. Parkering kan lösas i parkeringshus, under gård eller delvis under hus. Markparkering bör undvikas där en tätare stadsbild önskas. Parkering på gårdssidan bör undvikas av bullerskäl. Kvarterens gårdar bör utformas så att de blir en tillgång i området.

I kvarteren närmast Huddinge centrum, längs Sjödalsvägen, Förrådsvägen och diagonalen som ligger i Sjödalsvägens förlängning bör bottenvåningarna, byggnadernas gatuplan, rymma lokaler för icke störande boendeservice eller dylikt. För resten av området föreslås att kvarterens hörn rymmer lokaler för icke störande boendeservice eller dylikt.

För kvarteren längs Storängsleden föreslås, förutom bostäder och service, verksamheter som inte får medföra olägenheter enligt miljöbalkens mening. Eftersom Storängsleden idag är primär transportled för farligt gods finns restriktioner för hur nära bebyggelse kan placeras vägen, (se kapitel Riskhänsyn) längst skyddsavstånd gäller för bostäder. När Södertörnsleden byggs kommer den att ersätta Storängsleden som transportled för farligt gods. Andelen tunga fordon kommer då att minska på Storängsleden vilket ger en viss minskning av bullernivåerna.

Markanvändningskarta



TECKENFÖRKLARING

 Bostäder, service och kontor; verksamheter som vård, undervisning, hotell, kontor samt bostäder inklusive boendeservice (till exempel skolor, förskolor, mindre butiker och dylikt)

 Bostäder, service och icke störande verksamheter; verksamheter som vård, undervisning, hotell, kontor samt bostäder inklusive boendeservice (till exempel skolor, förskolor, mindre butiker och dylikt)

 Park

Stadsbyggnadsinriktning, bebyggelsestruktur och gestaltningsprinciper

Storängen ligger omgiven av bebyggelse med blandad karaktär – fyrtio- och femtiotalens lamellhus med ett tydligt förhållande till allmän plats, åttiotalets bebyggelse med odefinierat förhållande till gaturummet samt villabebyggelse. Omgivningens bebyggelse präglas även av sprickdalslandskapet – bebyggelse i kuperad terräng, medan Storängen ligger på gammal sjöbotten – marken är i princip platt. På grund av områdets närhet till Huddinge centrum är en relativt hög exploateringsgrad är lämplig, vilket innebär att en stadsmässig miljö kan åstadkommas.

En omvandling kommer att ske etappvis, kvarter för kvarter eller fastighet för fastighet över lång tid. Det är därför viktigt att den tillkommande bebyggelsen utformas så att den passar in i befintlig stadsbyggnadsstruktur. För att den slutliga miljön ska upplevas som en helhet bör området präglas av en gemensam stadsbyggnadsinriktning där de viktigaste principerna är *stadsmässighet med tydliga gaturum* samt *kontinuitet och orienterbarhet i gatunätet*. Förgårdsmarken ska vara max 5 meter och markeras tydligt med mur, nivåskillnad eller annan byggd åtgärd.



Bild 15. Exempel på en lämplig bebyggelsestruktur. (Illustrationen visar hur ett framtida Storängen skulle kunna se ut, där de viktigaste principerna är stadsmässighet med tydliga gaturum och hög orienterbarhet i gatunätet.) Illustration GWSK arkitekter.

Stadsmässighet innebär i det här fallet bland annat att det tydligt ska framgå om marken är offentlig eller privat. Till exempel är gatan ett offentligt, allmänt rum, medan gården är privat – till för de boende. Tydliga gränser mellan privat och offentlig mark ökar den upplevda tillgängligheten för besökare och bidrar till upplevelsen av trygghet. Husentréer ska lokaliseras mot gata, det ger liv åt gaturummet och skapar trygghet och förutsättningar för väl omhändertagna offentliga rum.

Byggnadernas bottenplan ska utformas så att de berikar gatumiljön, både estetiskt och funktionellt. Lokaler för icke störande verksamheter eller annan service i bottenvåningarna ska eftersträvas för hela området men främst i kvarteren närmast Huddinge centrum, längs Sjödalsvägen, Förrådsvägen och diagonalen som ligger i Sjödalsvägens förlängning. Transportintensiva verksamheter och service placeras längs Förrådsvägen och

gårdsgatan. Lastning och lossning bör undvikas från gårdarna av bullerskäl.

I den täta miljön är skyddade gröna gårdar en viktig kvalitet, det ger möjlighet till tystnad, avskildhet, lek, grannsamvaro och närgrönska. Såväl öppna som slutna kvarter kan vara aktuellt. För de fall då samlokalisering av förskolor och boende görs är det viktigt att gårdarna är tillräckligt stora för detta.

Kontinuitet i gatunätet och hög orienterbarhet innebär god synlighet och överblickbarhet, vilket bidrar till trygghet. Det betyder att målpunkter i omgivningen ska integreras - det vill säga vara lätta att nå från Storängen. Torg och parker lokaliseras i centrala lägen.

Gatunätet och gaturummet blir den sammanhållande faktorn i området. Markbeläggning, vegetation och skyltning ska genomgående ha en hög kvalitet. Samtliga huvudgator inom området planeras för separata gång- och cykelbanor på båda sidor av gatan. På lokalgatorna planeras separata gångbanor på båda sidor av gatan, se kapitel Gator och trafik. Belysningen ska vara enhetligt utformad. Kvartersmark avgränsas mot gatumark, inte alltid med en byggnad – också med mur eller annan byggd åtgärd

Torg och parker i centrala lägen bidrar till lättillgängliga offentliga rum som kan fungera som naturliga mötesplatser i människors vardag. Ytor för spontan lek och idrott ska eftersträvas i området, särskilt på gårdarna och längs gårdsgatan. Handel och verksamheter/lokaler i gatuplan mot gatan ger liv åt gatan, aktiva entréer skapas som ger trygghet.

Korsningen Förrådsvägen och Sjödalsvägen har en nyckelroll. Som strategisk punkt ska den fungera både orienteringsmässigt, socialt och kommersiellt, se även kapitel Entrétorg på sid 37.

Goda bostadsförhållanden

En etappvis omvandling medför även att stor vikt ska läggas vid att åstadkomma goda bostadsförhållanden och en hälsosam livsmiljö. Efter- som ny bostadsbebyggelse kommer att finnas i samma område som industriverksamheter måste den tillkommande bebyggelsen utformas så att bostäderna inte påverkas av störande buller och lukt från pågående industriverksamheter eller från transporter.

En blandstad

En blandning av bostäder, handel, service och övriga verksamheter som är förenliga med bostäder eftersträvas i Storängen. Huvudmarkanvändningen inom området är bostäder. För att tydligare koppla området till Huddinge centrum föreslås en diagonal gata som en förlängning av Sjödalsvägen från centrum fram till korsningen Centralvägen/Dalhemsvägen (se vidare under avsnittet gator, stråk och trafik). Längs detta stråk föreslås en huvudinriktning med bostäder blandat med handel och service i bottenplan. I kvarteren närmast Storängsleden föreslås utöver bostäder och service även icke störande verksamheter.

Handel och verksamheter/lokaler i gatuplan ger liv åt gatan och de boende får närhet till service. Dessutom undviker man att Storängen omvandlas till en ”sovstad” utan dagbefolkning, vilket i sin tur är viktigt, inte minst ur trygghetssynpunkt.



Illustration, kartan beskriver hur ett framtida Storängen skulle kunna se ut, där de viktigaste principerna är stadsmässighet med tydliga gaturum och hög orienterbarhet i gatunätet. Illustrationen visas torg, park och gatunät, vilket beskrivs närmare i de följande kapitlen.

ILLUSTRATION



HUDDINGE
KOMMUN

 FLERBOSTADSHUS	 HANDEL/ SERVICE	 GATUTYP 1	 GATUTYP 3/ 4
 ICKE STÖRANDE VERKSAMHETER	 PARK	 GATUTYP 2	 GATUTYP 5



gwsK ARKITEKTER

Kvarter närmast Huddinge centrum



- I kvarteren närmast Huddinge centrum, längs Sjödalsvägen, Förrådsvägen och diagonalen som ligger i Sjödalsvägens förlängning bör bottenvåningarna, byggnadernas gatuplan, rymma lokaler för handel, service eller dylikt. För resten av området föreslås att kvarterens hörn rymmer lokaler för boendeservice eller dylikt.

Kvarter i områdets nordöstra del



- Anpassning till omgivande bebyggelse ska prioriteras.

Kvarter längs Storängsleden



- För kvarteren längs Storängsleden föreslås, förutom bostäder och service, icke störande verksamheter.

Riktlinjer för hela planområdet

- Bebyggelse med inriktning om fem våningar i medeltal, med anpassning till omgivande bebyggelse.
- Området ska få en stadsmässighet med tydliga gaturum.
- Husentréer ska lokaliseras mot gata.
- Kvartersmark avgränsas mot gatumark.
- Förgårdsmarken ska vara max 5 meter och markeras tydligt med mur, nivåskillnad eller annan byggd åtgärd.
- Byggnadernas bottenplan ska utformas så att de berikar gatumiljön, både estetiskt och funktionellt.
- I kvarteren närmast Huddinge centrum, längs Sjödalsvägen, Förrådsvägen och diagonalen som ligger i Sjödalsvägens förlängning bör bottenvåningarna, byggnadernas gatuplan, rymma lokaler för handel, service eller dylikt. För resten av området föreslås att kvarterens hörn rymmer lokaler för boendeservice eller dylikt.
- Handel placeras endast i bottenplan/gatuplan. Friliggande handel tillåts inte.
- Gatunätet ska ha en kontinuitet och hög orienterbarhet.
- Gatunätet och gaturummet blir den sammanhållande faktorn i området. Det utformas som ett tydligt rum av god kvalitet.
- Parkering kan lösas i parkeringshus, under gård eller delvis under hus. Markparkering bör undvikas där en tätare stadsbild önskas.
- Torg och parker ska finnas som kan fungera som naturliga mötesplatser i människors vardag.
- Kvarterens gårdar bör utformas så att de blir en tillgång i området. I den täta miljön är skyddade gröna gårdar en viktig kvalitet, det ger möjlighet till tystnad, avskildhet, lek, grannsamvaro och närgrönska.

Gator och trafik

Förutsättningar

Gatunät

Storängsleden och Glömstavägen binder ihop Storängen med E4 i väster. Storängsleden är idag kraftigt överbelastad och kommer att ersättas av Södertörnsleden. Större delen av Södertörnsleden öster om Storängen är idag redan utbyggd och leder vidare mot Haninge och väg 73 mot Stockholm och Nynäshamn.

Området omges idag av två gator som ingår i kommunens huvudvägnät dels Storängsleden som förbinder Huddingevägen med Lännavägen / Haningeleden och dels Lännavägen som förbinder Huddingevägen med Haningeleden. Inom området finns en gata som ingår i kommunens huvudvägnät, Centralvägen, som förbinder Lännavägen med Storängsleden.



Bild 16. Gatunamnen i Storängen.

Gång och cykeltrafik

På Storängsleden och Lännavägen finns idag separata gång- och cykelbanor. Även på Sjödalsvägen genom området finns en separat gång- och cykelbana. Övriga gator inom området har idag enbart separata gångbanor, cykling förutsatts trafiksäkert kunna ske på gatan.

Under Storängsleden finns två gång- och cykeltunnlar en vid Storängens trafikplats och en vid Björkholmsvägen/tillfarten till Sörskogen. Över Lännavägen finns ett hastighetssäkrat övergångsställe i plan vid korsningen med Lännavägen.

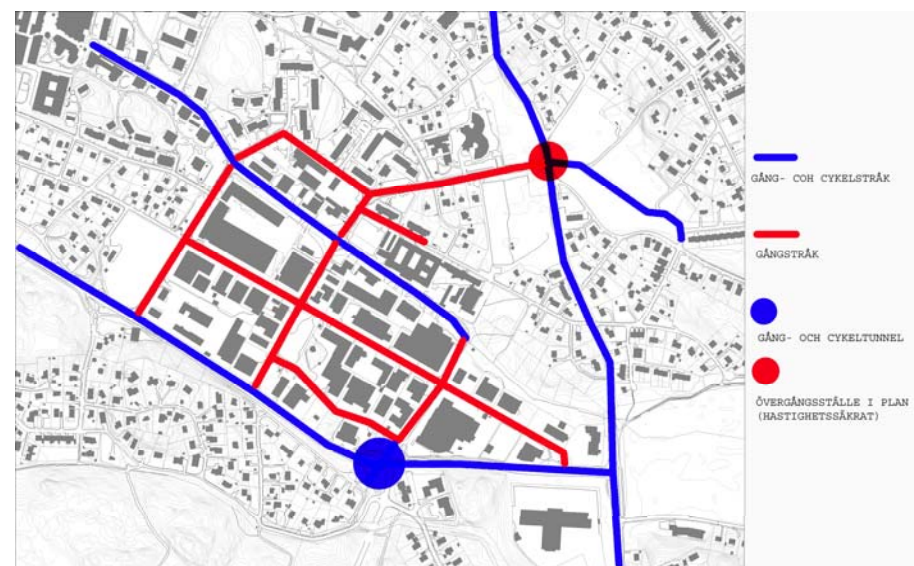


Bild 17. Befintligt gång- och cykelnät inom och i anslutning till Storängen.

Kollektivtrafik

Genom Storängen passerar idag två busslinjer och utmed Storängsleden går idag tre busslinjer. Huddinge station med pendeltåg till Södertälje och Märsta, via Stockholms central finns vid Huddinge centrum där också en bussterminal med ett antal busslinjer är lokaliserad.

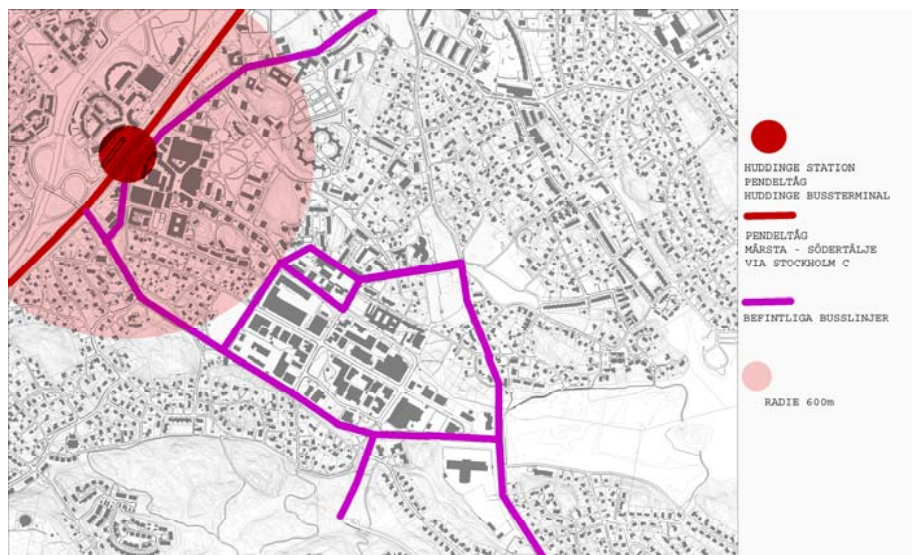


Bild 18. Befintligt kollektivtrafiken inom och i anslutning till Storängen, den större cirkeln visar 600 meters avstånd från järnvägsstationen.

Biltrafik

Storängsleden och Lännavägen söder om Storängsleden klassas idag som genomfarts-/infartsvägar (definition: huvudsaklig trafikuppgift att leda trafik genom eller till en tätort). Skyltad hastighet på dessa är 50 km/h och idag är Vägverket väghållare. Lännavägen norr om Storängsleden och Centralvägen klassas idag som huvudgata (definition: huvudsaklig trafikuppgift att leda trafik mellan tätortens olika områden). Skyltad hastighet på dessa är 50 km/h och idag är kommunen väghållare.



Bild 19. Befintligt huvudvägnät, inom och i anslutning till Storängen.

Inom Storängen finns också ett antal lokalgator (definition: biltrafik inom ett område). Förrådsvägen, Dalhemsvägen och Björkholmsvägen har karaktären av industrigata, Apelvägen har karaktären av bostadsgata med hastighetsbegränsning 30 km/h. Den del av Södalsvägen som ligger inom området är en industrigata medan delen mellan området och Huddinge centrum har karaktären av centrumgata med anordnade parkeringsplatser utmed ena sidan, samt en hastighetsbegränsning till 30 km/h.



Bild 20. Befintligt vägnät inom Storängen.

När Södertörnsleden är utbyggd och ersätter Storängsleden och Lännavägen som genomfarts-/infartsvägar kommer Lännavägen och Storängsleden trafikmässigt att avlastas. I samband med detta kommer också att utredas om Lännavägen ska stängas av för genomfartstrafik mellan Storängsleden och Centralvägen. Planerad byggstart för Södertörnsleden är 2010.

Tabell 1 anger dagens trafikmängder samt en prognos som bygger på att Södertörnsleden är utbyggd och Lännavägen stängts av. I prognosen är hänsyn inte tagen till en omvandling av Storängen.

Vägavsnitt	Dagens trafik (fordon dygn)	Prognos med utbyggd Söder- törnsled (fordon/dygn)	Ökning / minsk- ning (procent)
Centralvägen vid Lännavägen vid Storängsleden	3 500 4 000	4 200 4 800	+ 20 + 20
Lännavägen söder om Stor- ängsleden norr om Storängs- leden	13 000 5 100	4 500 0*	- 65 - 100
Storängsleden öster om Central- vägen väster om Förråds- vägen	12 200 18 700	7 300 8 500	- 40 - 55

Tabell 1. I tabellen redogörs för dagens trafikmängder och en prognos utan en omvandling av Storängen, men med Södertörnsleden utbyggd. *Avstängd för genomfartstrafik mellan Storängsleden och Centralvägen, viss lokaltrafik kommer att trafikera sträckan.

Förändring

Gång- och cykeltrafik

Samtliga huvudgator inom området planeras för separata gång- och cykelbanor på båda sidor av gatan med en minsta bredd på 2,5 meter (jfr bilder på sidan 32-33). Gång- och cykelbanor som förväntas få en stor mängd oskyddade trafikanter kan vid behov göras bredare för att kunna separera gående från cyklister för att på sådant sätt öka tryggheten för de gående. På lokalgatorna planeras separata gångbanor på båda sidor av gatan med en bredd på 2 meter.



Bild 21. Förslag till framtida gång- och cykelnät inom Storängen, med gång och cykelbanor på bägge sidor av huvudgatorna och separata gångbanor på båda sidor av lokalgatorna.

Kollektivtrafik

Samtliga huvudgator inom området dimensioneras för busstrafik enligt SL:s gällande riktlinjer. Idag gäller Ribuss-08 (SL:s riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik). SL:s planeringsdo-

kument Riplan ska användas vid planeringen av bl.a. gångavstånd till kollektivtrafik.

Biltrafik

Det föreslagna gatenätet i Storängen har det befintliga gaturutnätet som grund och kompletteras utöver detta med ett antal nya gator enligt rutnätsprincipen. Nätet föreslås bestå av fyra huvudgator, befintliga Förrådsvägen, Centralvägen, Sjödalsvägen och Björkholmsvägen, ett antal lokalgator i befintliga gators läge samt i ett antal nya lägen. En gata mellan Sjödalsvägen och den planerade parken föreslås, bl. a. för att knyta området till centrum. Denna bör klassas som gårdsgata, dvs en gata där biltrafiken ska framföras på de gåendes villkor. Förslag till utformning av gatorna framgår av bilderna på sid 32-34.

Centralvägens och Förrådsvägens anslutningar till Storängsleden samt Centralvägens anslutning till Lännavägen behålls. För att öka kapaciteten ut ur området kompletteras de med en ny anslutning till Storängsleden i områdets östra del vid Björkholmsvägen, mitt för infarten till Sörskogen.



Bild 22. Förslag till framtida gatenät inom Storängen, när Södertörnsleden är utbyggd, med fyra huvudgator, ett antal lokalgator samt gårdsgata diagonalt i området. Längs Storängsleden föreslås tre cirkulationsplatser.

Trafikprognoser har gjorts för exploateringen av Storängen med och utan att Södertörnsleden byggts ut.

Som grund för dessa prognoser har använts:

- Trafikmängderna i tabell 1
- En årlig trafikökning av 1% i 15 år
- Exploatering ca 260 000 m² bostäder och 75 000 m² verksamheter
Rikttningsfördelning – målpunkt
 - 35% mot väst/syd (Huddingevägen söderut och Glömstavägen mot E4/E20)
 - 55% mot norr/öst (Huddingevägen norrut mot Stockholm)
 - 10% mot sydost (mot Haninge)
- Vägval ut ur Storängen
 - 20% Centralvägen mot Lännavägen
 - 20 % Förrådsvägen mot Storängsleden
 - 25 % Nya tillfarten mot Storängsleden
 - 35 % Centralvägen mot Lännavägen

Vägavsnitt	Prognos utan Södertörnsleden (fordon per dygn)	Ökning/ minskning (procent jmf med idag)	Prognos med Södertörnsleden (fordon per dygn)	Ökning / minskning (procent jmf med idag)
Centralvägen vid Lännavägen vid Storängsleden	7 300 10 500	110 165	8 100 11 400	130 185
Lännavägen söder om Storängsleden norr om Storängsleden	16 700 5 900	30 15	5 500 0*	- 60 - 100
Storängsleden öster om Centralvägen väster om Förrådsvägen	15 800 33 000	30 75	10 100 21 100	-15 10

Tabell 2. I tabellen redogörs för prognoser för ett utbyggt Storängen med och utan Södertörnsleden. *Avstånd för genomfartstrafik mellan Storängsleden och Centralvägen, viss lokaltrafik kommer att trafikera sträckan.

Kapacitetsberäkningar för anslutningspunkterna med Storängsleden utformade som idag med väjningsplikt, visar att kapacitetsmässigt klaras inte ens den årliga generella trafikökningen på 1%, om Södertörnsleden inte byggts ut. För att säkerställa kapaciteten för så väl generell trafikökning som alstringen från exploateringen i Storängen föreslås det att cirkulationsplatser byggs i samtliga tillfarter till Storängsleden.

Denna lösning skulle även kapacitetsmässigt klara av trafiken från en exploatering i Storängen även om Södertörnsleden inte byggts ut. Andra fördelar med cirkulationsplatserna är att de sänker hastigheten på Storängsleden samt att de bildar tydliga entréer till området.

Dimensioneringen av cirkulationsplatserna föreslås enligt följande principer, alla tre korsningarna dimensioneras för genomfart av Lps (dragbil med påhängs- eller släpvagn) och korsningen vid Centralvägen dimensioneras även för in- och utfart av Lps. De övriga två dimensioneras för in- och utfart av Bb (boggiebus).

Parkering

Kommunens, vid tiden för exploateringen, gällande riktlinje för parkering ska tillämpas.

Idag (2009) gäller:

Bostäder: planeringsnorm

- 11 platser / 1000m² BTA (9.5 boende + 1.5 besökande)

Verksamheter: planeringsnorm

- Kontor 15-20 platser / 1000m² BTA (arbetande och besökande)

- Industri 5-15 platser / 1000m² BTA (arbetande och besökande)

Parkeringen kommer troligen att behöva lösas med parkeringshus, för att spara yta. Om möjligt gärna under mark.

På gatorna föreslås utrymme för parkering på ena sidan. Denna parkering blir allmän, dvs den kan inte reserveras för någon och inte räknas tillgodo i parkeringsnormen.

Diskussion kan dock föras i varje enskilt fall om dessa kan nyttjas som besöksparkering och då räknas in i normen.

Hållbart resande

En definition av hållbart resande är ett resande som är effektivare, mer miljöanpassat och säkrare än det individuella resandet i personbil.

En analys av förutsättningarna för hållbart resande har gjorts. Slutsatserna av analysen är att Storängen erbjuder goda möjligheter för ett hållbart resande. Området ligger strategiskt och några av områdets styrkor är närheten till Huddinge centrum (knutpunkt för kollektivtrafik och service) och närheten till andra viktiga målpunkter. Tack vare områdets centrala läge och närhet till målpunkterna finns det en stor potential att antalet gående och cyklister på de kortare sträckorna kan bli hög.

Storängen har även bra förutsättningar för ett tidseffektivt och hållbart resande till målpunkter som ligger en bit längre bort.

Trafikbuller

Bullernivåerna kommer även efter att Södertörnsleden anlagts överskrida riktvärdena och i kommande detaljplaner, för kvarteren längs Storängsleden, måste särskild hänsyn tas till bullernivåerna. Se bild 23.

Längs Centralvägen kommer bullernivån att öka. För att ur bullersynpunkt få en bra boendemiljö, för befintliga och tillkommande bostäder, ska i första hand åtgärder göras vid källan.



Bild 23. Trafikbuller; områden utmed Storängsleden och Centralvägen där riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå förväntas överskridas med föreslagen omvandling.

Riktlinjer

- Det framtida gatunätet planeras enligt bild 24.
- Separata gång- och cykelbanor planeras längs huvudgator, separata gångbanor längs lokalgator.
- Huvudgatorna dimensioneras för busstrafik.
- Kommunens vid tiden gällande parkeringsnorm tillämpas.
- Gatorna gestaltas enligt bilder på sidan 32-34.
- 30-zoner införs på lokalgatorna och på huvudgatorna hastighetssäkras samtliga passager för oskyddade trafikanter.
- Bullerutredningar bör genomföras i kommande detaljplaner i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen.
- Bulleråtgärder ska i första hand göras vid källan.

Gestaltning

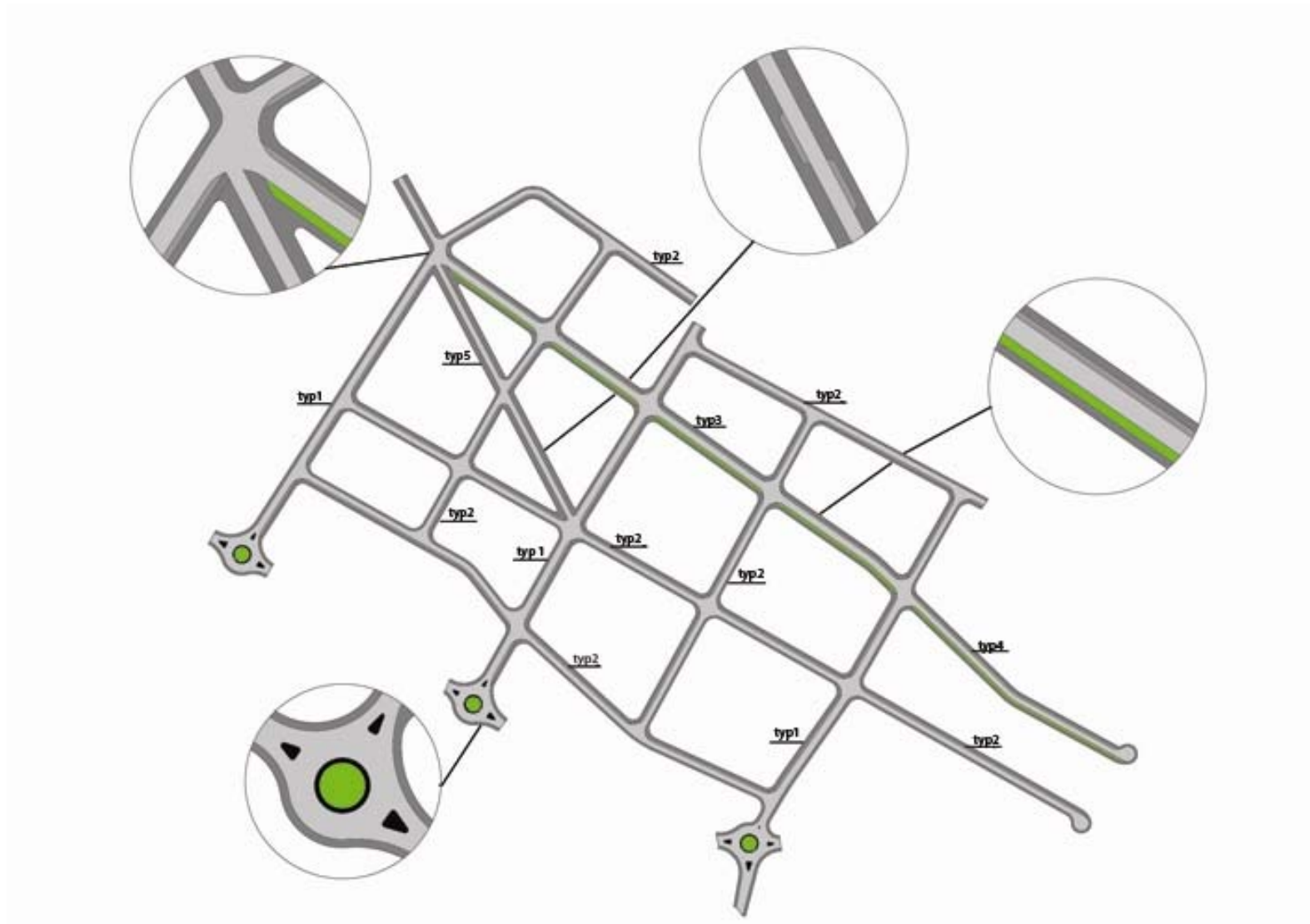


Bild 24. Vilka gatutyper som respektive gata ska ha vid en omvandling av Storängen. Gatutyperna framgår av bilderna på sidorna 32-34.

Gatutyp 1 och 2

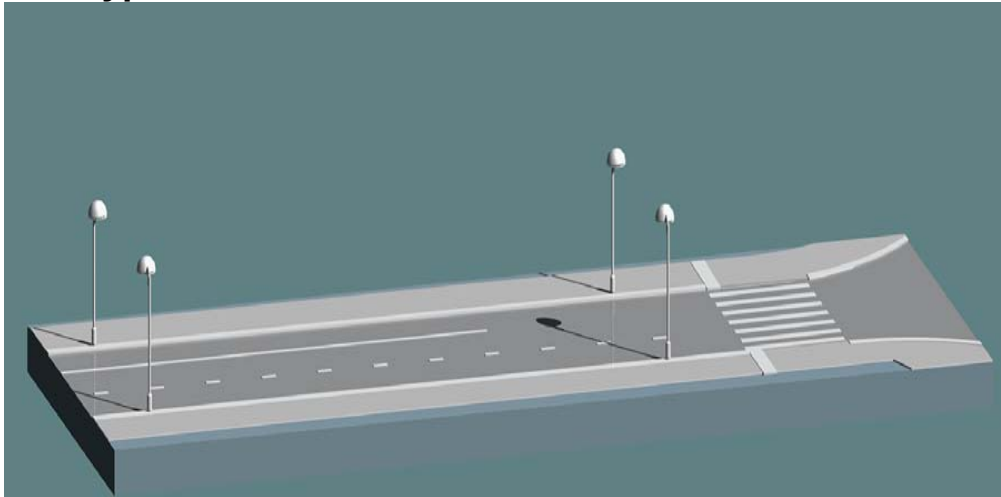
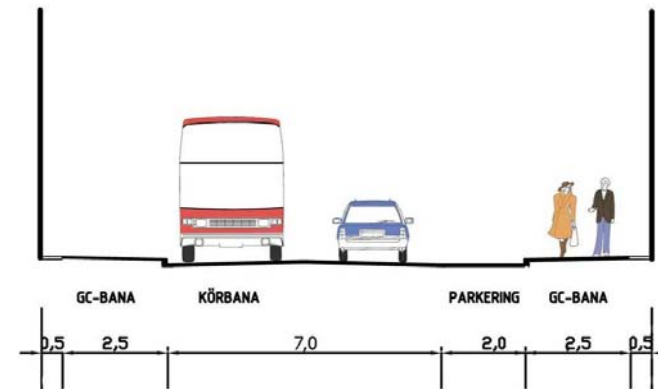


Bild 25. Gatutyp 1 och 2. Illustration GWSK arkitekter.

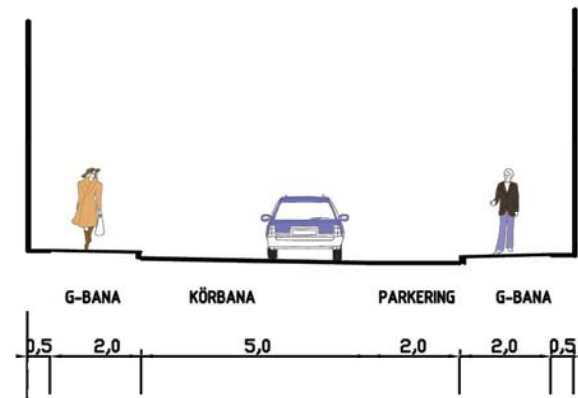
Material:

Körbana med parkeringsfickor: Asfalt
Gångbana samt gång- och cykelbana: Asfalt
Möbleringszon: markplattor med kant mot körbana
Belysningsstolpe ljusgrå kulört
Belysningsstolparnas höjd=8 m gatutyp 1
Belysningsstolparnas höjd=6 m gatutyp 2

GATA typ1



GATA typ2



Gatutyp 3 och 4



Bild 26. Gatutyp 3 och 4. Illustration GWSK arkitekter.

Material:

Körbana med parkeringsfickor: Asfalt

Gångbana samt gång- och cykelbana: Asfalt

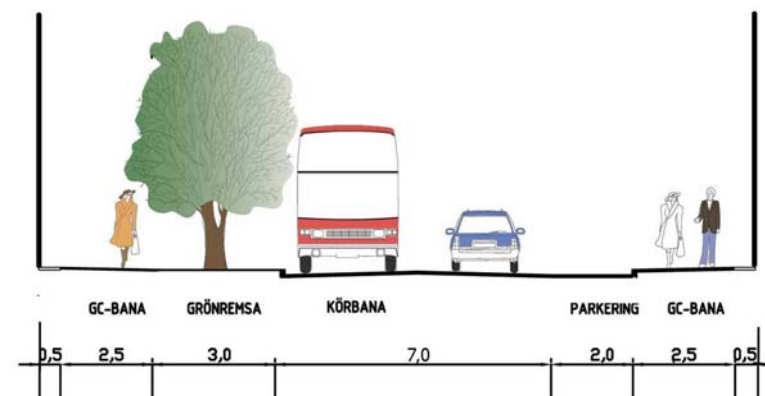
Möbleringszon: markplattor med kant mot körbana

Belysningsstolpe ljusgrå kulört

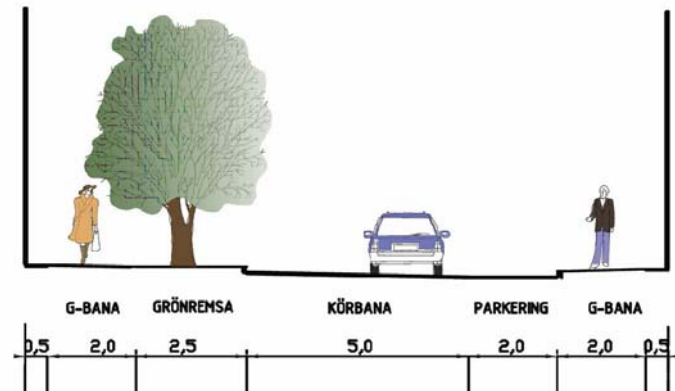
Belysningsstolparnas höjd=8 m gatutyp 3

Belysningsstolparnas höjd=6 m gatutyp 4

GATA typ3



GATA typ4



Gatutyp 5

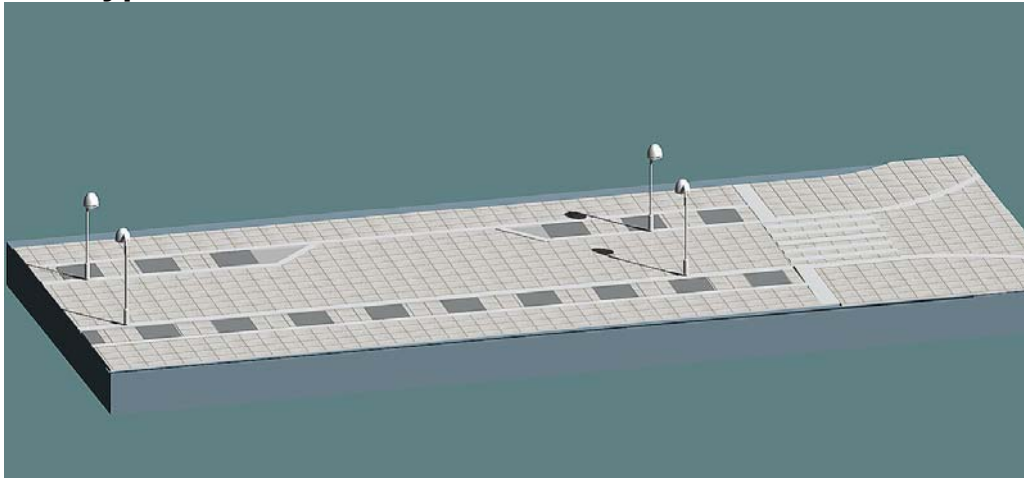


Bild 27. Gatutyp 5. Illustration GWSK arkitekter.

GATA typ5

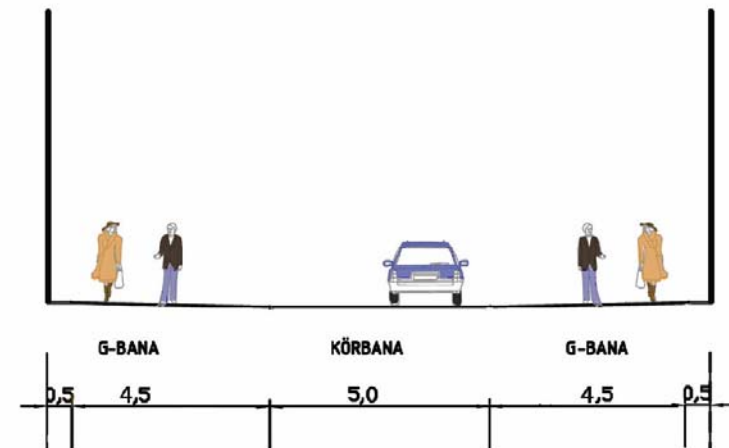


Bild 28. Gatutyp 5. Illustration GWSK arkitekter. Riktning mot Huddinge centrum.

Material:

- Körbana med parkeringsfickor på skuggsida: markplattor ljusgrå
- Gångbana: markplattor ljusgrå
- Möbleringszon: markplattor med kant mot körbana
- Belysningsstolpe ljusgrå kulört
- Belysningsstolparnas höjd=6 m

Gröna stråk och parkrum

Förutsättningar

Grönstruktur

Huddinge idag upplevs som väldigt grönt, detta till stor del tack vare de lummiga villaområdena med stora tomter och en relativt god tillgång på naturområden. En tredjedel av kommunens yta utgörs av naturreservat. Oavsett storleken på grönområdena är de mycket flitigt använda.



Bild 29. Flygbild över Storängens industriområde, Huddinge centrum i nordväst och sjön Trehörningen i öster.

Storängen är beläget mellan Huddinge centrum, Sjödalsparken, och sjön Trehörningen. Insprängt i kringliggande bostadsområden finns även bostadsnära natur utan direkt sammanhang med omgivande grönstruktur. Planområdet utgör idag en zon med industribebyggelse insprängt mellan den tätare bostadsbebyggelsen vid centrum och den glesare strukturen med villabebyggelse. Söder och öster om planområdet finns naturmark med rekreativevärden. I norr finns Sjödalsparken, Huddinges stadspark. I väster råder det brist på gröna närområden.

Kringliggande rekreativsområden

Norr om planområdet ligger Huddinges stadspark, Sjödalsparken. Parken anlades på 1960-talet och har ett starkt formspråk med sin runda form. Här finns möjlighet till en rad aktiviteter som boulespel, lekplats, scen och gräsytor för picknick. I närheten av parken, vid Sjödalsbacken, finns ett mindre bostadsnära naturområde med grova tallar.

Öster om planområdet finns ett delvis igenvuxet rekreativsområde vid sjön Trehörningen. Genom området går upptrampade stigar och en anlagd promenadstig löper längs med Trehörningens strand. Fullerstaån som idag är kulverterad genom Storängen fortsätter efter pumpstationen vid Lännavägen i ett öppet dike ner till Trehörningen där en skärmbassäng renar det tillförda dagvattnet. En översilningsyta för att minska föroreningsutsläppen till sjön ska byggas.

Söder om planområdet ligger Sörskogen som består av starkt kuperad terräng med rasbranter. Området innehåller en variationsrik natur och fina utsiktsplatser. Området är lättillgängligt med många välanvända stigar genom området, bl a ett elljusspår. Området hyser en stor biologisk mångfald.

Ytterligare en bit söder ut ligger Orlångens naturreservat som utgörs av en varierad skogsmiljö med naturvärden. Området används huvudsakligen för rörligt friluftsliv och rekreation.

Genom att förstärka sambandet mellan de kringliggande grönområdena, exempelvis mellan Sjödalsparken och grönytorna kring Trehörningen, kan gröna stråk skapas.



Bild 30. Dagens grönstruktur, söder och öster om planområdet finns naturmark med rekreationsvärden – Sörskogen samt området kring sjön Trehörningen. Norr om området återfinns Sjödalsparken samt Sjödalsbacken.

Förändring

Om hela området bebyggs kan cirka 2 300 - 3 200 bostäder tillkomma, det innebär cirka 5 400 - 7 500 nya invånare i området. Stora krav ställs då på lokal rekreation. Allmänna platser som torg och parkrum måste finnas för att kunna möta upp mot de boendes behov av rekreation, lek och en god utemiljö.

Planområdet bör i framtiden utgöra en viktig mellanzon som länkar ihop kringliggande grönområden istället för att vara en barriär som det är idag. Med en serie av befintliga och nya gröna parkrum, trädtrader och gröna stråk kan planområdet bindas ihop och kopplas till omgivande grönområden. Sjödalsvägen och dess förlängning mot centrum förslås utgöra ett grönt promenadstråk genom ny tät stadsbebyggelse och fungera som en länk mellan parker och grönområden. Gatan kan bl. a. användas för promenader och här kan möjlighet till bänkar att vila på finnas. Gatan kan

utgöra en länk mellan Sjödalsparken och intilliggande naturområde och våtmarksanläggningen samt Orlångens naturreservat.

För att området ska upplevas som attraktivt och utgöra en väl fungerande utemiljö måste det vara tillgängligt, det ska vara lätt att orientera sig dit, det ska vara offentligt med tillträde för alla, framkomlighet ska vara god för alla och det bör finnas ett sammanhållet nät för gångtrafik genom och till området. Även närheten till grönområden är viktig. Åttio procent av alla utflykter som förskolor, skolor och föreningar gör till grönområden går till grönområden inom tätorten. Detta visar hur viktigt det är med stadsparker och grönområden inom eller nära bostadsbebyggelse. Trygghet och säkerhet är också en viktig förutsättning för ett lyckat resultat.

En sammanhållen grönstruktur med ”gröna kilar” är viktigt för att ge bästa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Grönstrukturen är viktig för såväl människors rekreation och friluftsliv som för att bibehålla och utveckla den biologiska mångfalden. Park- och naturmiljön ska vara hållbar både avseende ekologi och ekonomi. Hållbarheten är viktig när det gäller markbyggnad, material, växter och en god skötselnivå. För att upprätthålla en hållbar park- och naturmiljö krävs också dynamik, en förändringspotential, processer och brukarmedvetenhet. Samordning ger ekonomiska fördelar och kan användas vid t ex. gestaltning, anläggning, etablering, skötsel.

Park

Fastigheten Hantverket 12 och delar av Hantverket 2 är de fastigheter som utan större sanerings och andra förberedande åtgärder skulle kunna utformas till en halvöppen kuperad park med t ex lövträd i sluttande gräsytor. Synliga berghällar skulle tillföra ett estetiskt inslag i parkmiljön, likaså en eventuell damm eller vattenspegel. Om det behövs kan marken terrasseras. Främst kan parken användas som en urban mötesplats och rekreativ miljö för promenader, picknick, lugn och ro samt pulkaåkning. En lekplats kan behövas för de minsta barnen, i övrigt bör parken utformas med hänsyn till barns lek och att barn leker överallt och inte enbart i lekparker med olika tillrättalagda lekredskap. I eller i anslutning till parken skulle med fördel ett café kunna placeras.

Entrétorg

Korsningen Förrådsvägen och Sjödalsvägen har en nyckelroll. Som strategisk punkt ska den fungera både orienteringsmässigt, socialt och kommersiellt. Därmed utgör den en offentlig plats med särskilda krav på formgivning och ansikte utåt för Storängen. Platsen bör utformas med extra stora krav på orienterbarhet, gestaltning och hållbarhet. Diagonalgatan karaktär ges en förtätad miljö med både handel, bostäder och gårdsgrönska. Markplattor på både körbana och gångbana ska upplysa om en körbar gata på fotgängarnas villkor. Sjödalsvägens anslutning till centrum ska ges samma karaktär.



Bild 31. Entrétorg vid korsningen Förrådsvägen och Sjödalsvägen. Illustration GWSK arkitekter.

Gårdsgata

Längs den föreslagna gårdsgatan, mellan Sjödalsvägen och den planerade parken ska biltrafiken framföras på de gåendes villkor. Grönska tillförs gaturummet genom exempelvis vegetation i urnor längs gatan. Barn leker överallt. Om det är möjligt bör barns möjlighet till lek beaktas vid utformningen av gårdsgatan.



Bild 32. Planerad grönstruktur, med en ny park mitt i området. Sjödalsvägen föreslås som en parkgata som bildar en länk mellan Sjödalsparken och området runt sjön Trehörningen.

Riktlinjer

- De gröna sambanden i och mellan området länkas samman och förstärks.
- Befintliga gröna miljöer och dess naturvärden tas tillvara.
- Nya gröna kvalitéer utvecklas.
- Strukturerande och karaktärsskapande träd inom området bevaras.
- Sjödalsvägen utvecklas till en länk mellan Sjödalsparken och sjön Trehörningen.
- Fastigheten Hantverket 12 och delar av Hantverket 2 planeras som park.

Handel och service

Förutsättningar

Storängen gränsar till Huddinge centrum med dess stora utbud av service. I centrum finns ett fyrtiotal butiker, systembolag, ett flertal banker, serveringar, samlingslokaler, kontor samt en gymnasieskola. Viss service finns idag inom planområdet. Ett par restauranger är lokaliserade här, liksom Friskis och Svettis, bilservice, lackeringsfirmor och ett bageri.

Större externhandel finns på ca 10 km avstånd väster ut i Kungens Kurva, som är Sveriges största handelsplats, med bl.a. ett IKEA varuhus. Externhandel finns även i Länna, i kommunens östra del. På dessa platser finns även stora dagligvarubutiker, främst för bilburna kunder. Större utbud av detaljhandel av det slag som finns i Huddinge centrum finns närmast i Skärholmen, Handen och Farsta.

Huddinge centrum är fysiskt begränsat – dels genom dess utformning och brist på integrering med omkringliggande gatunät, dels av järnvägen och Huddingevägen. De barriärer som finns väster om centrum (bland annat järnvägen) är troligen för starka för att centrum ska kunna expandera västerut. Centrum har istället börjat utvidgas österut, längs Sjödalsvägen.

Förändring

Eftersom en omvandling av Storängen skulle innebära ytterligare cirka 2 300 - 3 200 bostäder betyder det förutsättningar för en utveckling av handeln.

Den utvecklingspotential Huddinge centrum har idag är längs Sjödalsvägen, österut. En utveckling som redan har påbörjats. Genom olika åtgärder längs Sjödalsvägen som syftar till att utveckla Sjödalsvägen som affärsstråk kan Storängen och centrum knytas samman med varandra.



Bild 33. I kvarteren närmast Huddinge centrum, längs Sjödalsvägen och dess förlängning samt längs Förrådsvägen bör bottenvåningarna rymma lokaler för handel och service. För resten av området föreslås att kvarterens hörn rymmer lokaler för boendeservice. Illustration GWSK arkitekter.

Målsättningen är att Storängen ska utvecklas till ett område med bostäder blandat med handel, service och vissa verksamheter. Småskalig handel, liknande handeln i Huddinge centrum, är det som bör eftersträvas för området. Det är inte aktuellt med storskaliga så kallade köplador då det skulle motverka den stadsbyggnadsinriktning som eftersträvas och även medföra risk för att handeln i Huddinge centrum slås ut. För att möjliggöra en småskalig handel är det viktigt att planera för verksamheter i bottenvåningarna på bostadsbebyggelsen. I kvarteren närmast Huddinge centrum, längs Sjödalsvägen, Förrådsvägen och diagonalen som ligger i Sjödalsvägens förlängning bör bottenvåningarna, byggnadernas gatuplan, rymma lokaler för handel, restauranger, service eller dylikt. För resten av

området föreslås att kvarterens hörn rymmer lokaler för boendeservice eller dylikt.

Sjödalsvägen mellan Storängen och Huddinge centrum

Vilka åtgärder som kan bli aktuella för Sjödalsvägen mot centrum omfattas inte av denna fördjupning av översiktsplanen utan behandlas i andra planeringssammanhang. Men för att Storängen ska kunna omvandlas till ett område med boende och handel med potential bör Sjödalsvägens funktion och utformning utvecklas.

Framtida studier av Sjödalsvägen bör belysa:

- om det är möjligt att etablera mer handel längs vägen.
- vägens utformning och klass – den bör ha samma utformning som gatutyp 5 i denna fördjupade översiktsplan.
- Sjödalsvägens kontakt med centrum – idag är den visuella kontakten bruten.



Bild 34. Sjödalsvägen kompletterad med gång och cykelbana samt träd. Illustration GWSK arkitekter.

Riktlinjer

- Den diagonala gårdsgatan utvecklas till ett servicetråk.
- Handel placeras endast i bottenplan.

Förskolor och skolor

Förutsättningar

I dagsläget finns inga skolor eller förskolor inom planområdet.

Förändring

För att göra en bedömning av behovet av förskolor och skolor i Storängen har antagandet gjorts att området totalt skulle kunna rymma cirka 2 300 - 3 200 bostäder. Antalet kan bli såväl högre som lägre men är en uppskattning för om hela området omvandlas.

En omvandling under så pass lång tid som det handlar om gör det svårt att prognostisera behovet av skolor och förskolor. Men det långsiktiga minimibehovet är:

- Två stycken F-3 skolor med ungefär 300 elever vardera som samlokaliseras med vardera 6 förskoleavdelningar dvs totalt 12 avdelningar.
- En grundskola 4-9 med cirka 450-500 elever.
- Ytterligare 12 förskoleavdelningar utöver de avdelningar som samlokaliseras med F-3 skolorna.

Utöver detta långsiktiga behov bör det finnas plats för ett antal förskolor som går att konvertera till bostäder när så krävs.

På plats 3 (Förrådet 23) anläggs företrädesvis en grundskola 4-9 och de två F-3 skolorna med tillhörande friliggande förskolor anläggs på två av de tre övriga platserna, se bild 35. Av ekonomiska skäl (kommunen äger lite mark i planområdet) och för att passa in i den struktur som föreslås för Storängen integreras övriga förskolor i bebyggelsen och placeras på markplan i bostadshus. Plats 3 är mindre gynnsamt ur luft- och bullersynpunkt varav dessa frågor särskilt måste beaktas vid planläggning.

Vid exploatering av utpekade områden i bild 35 ska det beaktas hur skol- och förskolebehovet ska lösas i området. Skolornas och förskolornas slutgiltiga lokalisering avgörs i detaljplanearbetet. Samtliga fyra utpekade platser ägs av Huddinge kommun eller det kommunala bostadsbolaget Huga Fastigheter AB. Gällande detaljplaner anger inte skol- och försko-

leändamål och slutgiltig lokalisering måste således prövas i nya detaljplaner.

När det blir aktuellt med planläggning för första skolan ska fördjupade studier göras gällande det totala behovet, lokalisering och dess konsekvenser.

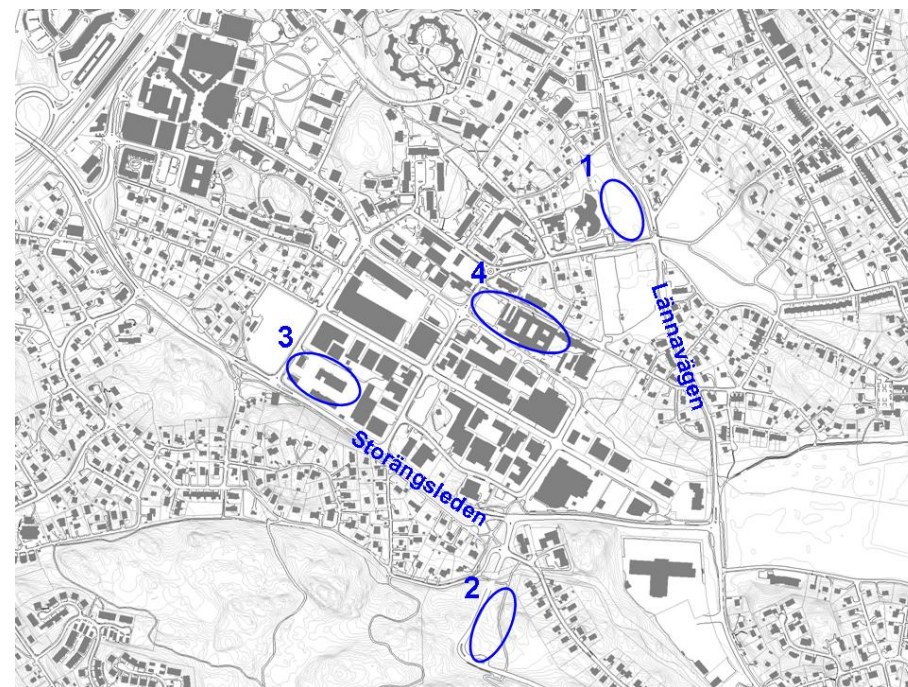


Bild 35. Möjliga lokaliseringsplatser för skolor.

Riktlinjer

- Skolbehovet löses i en 4-9 skola och två F-3 skolor.
- Friliggande förskolor samlokaliseras med F-3 skolorna. Övrigt behov av förskolor integreras i bostadsbebyggelsen och placeras lämpligen på markplan i bostadshusen.
- Skolbehovet löses företrädesvis på någon/några av de utpekade platserna i bild 35.

Geoteknik och hydrologi

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning har genomförts i området i samband med arbetet med fördjupningen av översiktsplanen. Undersökningen har omfattat kontroll av grundvattennivåer i nyinstallerade grundvattenrör samt kontroll av porvattentryck i leran. Dessutom har en inventering gjorts av tidigare genomförda geotekniska undersökningar med avseende på jordlagerföljd och grundvattenobservationer.

Områdets geologi karaktäriseras av lera med varierad mäktighet med enstaka inslag av berg i dagen eller nära markytan.

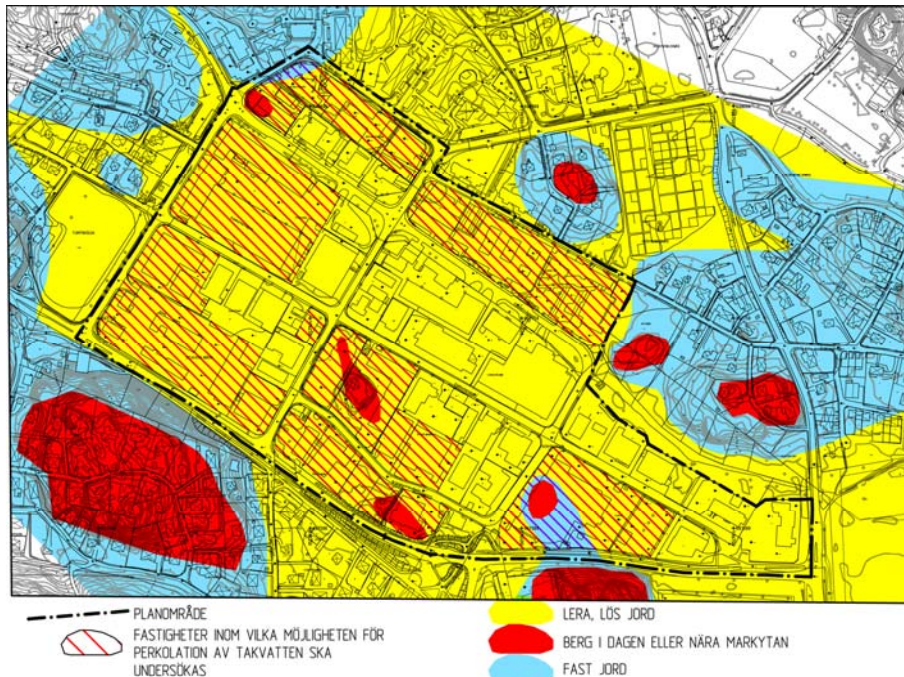


Bild 36. Större delen av området består av lera (gulmarkerat), de röda markeringarna visar berg i dagen och den lila fast jord.

Inventering av grundvattenförhållanden visar att grundvattentrycket åt sydväst ligger kring +21,5 m och åt öster och i norr kring +21 m.

Inom området har man idag pågående sättningar i leran som bedöms till ytterligare sänkning av markytan med ca 15-20 cm, i vissa områden där lerdjupet är mindre är även mindre sättningar att vänta. Sättningen beräknas pågå under många år under förutsättningen att förhållandena inte förändras. Tillkommande lastökning skulle medföra kraftigt ökade sättningar. Följden skulle bli en permanent sänkning av det hydrostatiska grundvattentrycket och all lastökning på marken ska därmed undvikas. I dagsläget har delar av gatorna inom området förstärkts med kalkcementpelare och en sträcka är kompensationsgrundlagd.

Förändringar

För att minska fortsatta och framtida sättningar erfordras markförstärkningsåtgärder. På gatumark där några centimeters sättning kan accepteras kan gator lyftas och utjämnas genom kompensationsgrundläggning. I gatumark där sättning inte kan accepteras är ett alternativ att jorden förstärks med kalkcementpelare. Lastökningar inom tomtmark ska undvikas. För uppfyllnader inom tomter bör marken förstärkas alternativt kan uppfyllnaden utföras genom kompensationsgrundläggning. För byggnader krävs i allmänhet pålning och fribärande golv.

Grundvattennivån ska hållas på en stabil hög nivå för att undvika sättningar till följd av en grundvattensänkning. För att upprätthålla grundvattennivån ska dagvattenhanteringen ske lokalt i så stor utsträckning som möjligt, t.ex. bör rent takvatten föras ner till det undre grundvattenmagasinet.

Marken i området är troligtvis förorenad i större eller mindre utsträckning av tidigare eller pågående verksamheter. Vid markförstärkningsåtgärder måste risken för spridning av markföroreningar beaktas.

Riktlinjer:

- Lägsta dränerade nivå sätts till +21,5 m väster om Centralvägen och till +21 m öster om vägen.
- Markförstärkningsåtgärder erfordras.

Dagvattenhantering

Förutsättningar

I samband med arbetet med en fördjupning av översiktplanen har ett underlag kring dagvattenhantering tagits fram.

Storängen avvattnas via dagvattenledningar och diken till sjön Trehörningen öster om planområdet. Trehörningen har ett allt för näringsrikt tillstånd. Sjön ingår i Tyresåns sjösystem och har ett avrinningsområde på ca 1 800 ha. Den huvuddagvattenledning i norra delen av industriområdet som leder vatten mot Trehörningen avleder även vatten från Fullerstaån. Allt vatten passerar en pumpstation för att sedan via en större ledning (Ø 2 000) ledas mot sjön. All avrinning passerar den reningsanläggning (Dunkersbassänger) som finns i sjöns norra del.

Ett nytt översilningsområde avsett för dagvattenrening är planerat öster om Lännavägen. När detta är färdigställt kommer dagvattnet från Storängen att ledas till översilningsområdet och vidare till Trehörningen.

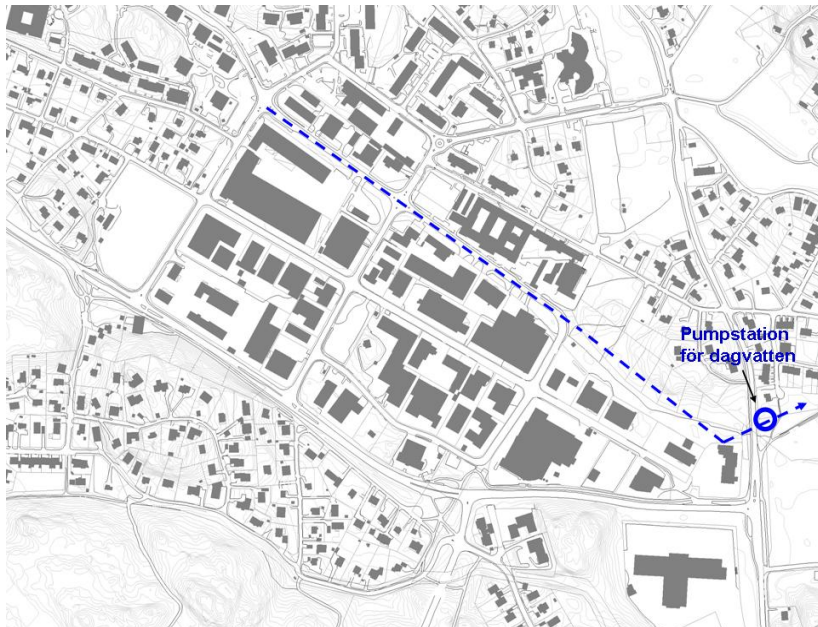


Bild 37. Streckad blå linje markerar ungefärligt läge för huvuddagvattenledning.

Huvuddagvattenledningen har kapacitet att klara en omvandling av Storängen. Ledningssystemet i Storängen är sannolikt skadat på grund av sättningar i marken. Längs med Storängsleden har ledningar lagts om av detta skäl.

Förändringar

Planen, även utan åtgärder för dagvattenrening, innebär en förbättring av dagvattenkvaliteten eftersom dagens avrinning främst kommer från hårdgjorda ytor på industrimark som till viss del bedöms som starkt miljöbelastande. Den planerade översilningsytan nedströms området bedöms reducera föroreningshalten till en acceptabel låg nivå.

Det viktigaste med dagvattenhanteringen i området bedöms inte vara fördröjning eller rening utan i stället att infiltration sker i så stor utsträckning som möjligt för att hålla uppe grundvattennivån i området. Med befintligt underlag bedöms förutsättningarna för infiltration vara mindre goda i de centrala delarna av området men bättre i områdena närmare höjddpartierna. Det vatten som inte kan infiltreras ska avledas från området. Den hydrauliska belastningen på ledningar och diken är viktig att beakta. En snabb avledning av dagvattnet från området förordas. Fördröjning är inte lämpligt då Storängen ligger längst ner i Fullerstaåns vatten-system. En snabb avledning från Storängen innebär att detta dagvatten passerar pumpstationen i god tid innan flödesmaximum uppnås i denna del av huvudledningssystemet. Av gestaltnings-skäl kan dock vattenspeglar vara eftersträfvansvärt.

Då fördröjning inte kan och bör göras i Storängen är det viktigt att det görs fördjupade dagvattenutredningar för alternativa dagvattenåtgärder i Fullerstaån.

Trots dåliga infiltrationsförhållanden är det dock i de flesta fall möjligt att åstadkomma viss infiltration eller reduktion av ytavrinningen, exempelvis med infiltration i skelettjord längs med grönstråket i parkgatan i området och s.k. gröna tak. Gröna tak innebär en minskning av avrinningen, främst sommartid, med ca 50 %. Att reducera mängden avrinnande dagvatten har en positiv inverkan på nedströms liggande ledningar, pumpstationen och reningen i översilningsytorna. En minskning av av-

rinningen från taken får dock inte påverka möjligheten att infiltrera dagvatten av geotekniska skäl.

Under *anläggningsskedet* är risken mycket stor för grumling och utsläpp av främst oljeprodukter från entreprenadmaskiner. Med tanke på den långvariga närvaron av olika industriverksamheter finns risk för utsläpp av förorenade massor och grundvatten under byggskedet.

Möjligheten att öppna upp huvudvattenledningen längs Södalsvägen har översiktligt undersökts med syfte att få till en bättre luftning av vattnet och av gestaltningsskäl. Vid fortsatt detaljplanering och utbyggnad av Södalsvägen ska möjligheten att öppna upp ledningen utredas vidare. Bild 38 visar en sektionsbild över hur en öppen huvuddagvattenledning skulle kunna se ut längs Södalsvägen.

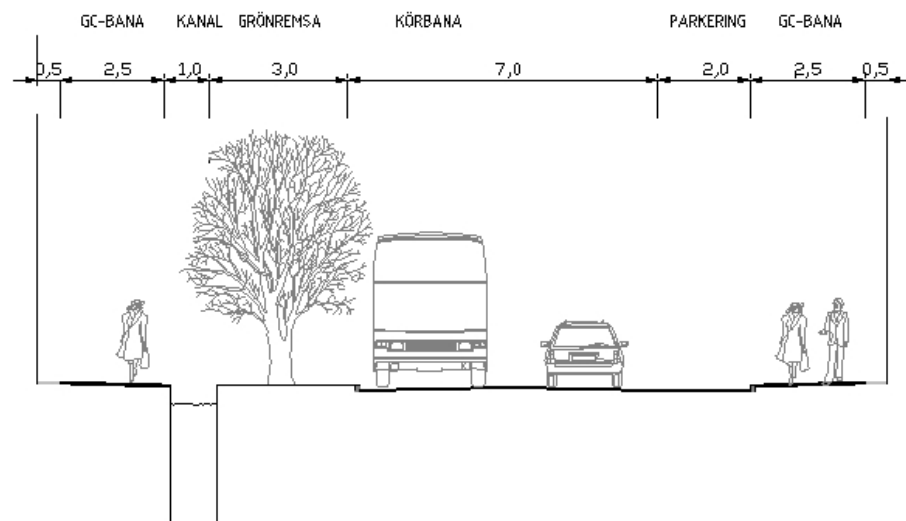


Bild 38. Sektionsbild över hur en öppen huvuddagvattenledning skulle kunna se ut längs Södalsvägen.

Riktlinjer:

- Fördjupade dagvattenstudier krävs i detaljplaneringen och inför byggskedet. Den hydrauliska beräkningen för Fullerstaåns avledning till Trehörningen bör studeras närmare och eventuellt fördjupas.
- Infiltration av främst takvatten ska ske där så är möjligt.
- En reducering av dagvattenmängderna som leds ut från området bör eftersträvas för att avlasta nedströms liggande pumpstation och översilningsyta. En reducering erhålls lämpligast genom infiltration av dagvatten där detta är möjligt.
- För dagvatten som måste ledas ut från området förordas en snabb avledning då detta minskar risken för en överbelastning av huvuddagvattenledning och nedströms liggande pumpstationen. Orsaken är att övrig tillrinning från uppströms liggande stora avrinningsområden når pumpstationen i ett senare skede.
- Under anläggningsskedet måste utsläpp till dagvatten undvikas.
- I kommande detaljplaner och vid utbyggnad av Södalsvägen ska möjligheten till att öppna huvuddagvattenledningen utredas.
- En samordnad dagvattenhantering ska eftersträvas i området bland annat för att minska risken för sättningar.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Inom området finns VA-, el-, tele- och fjärrvärmenät. Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnaden av systemen. Kostnaderna finansieras av taxor och anslutningsavgifter.

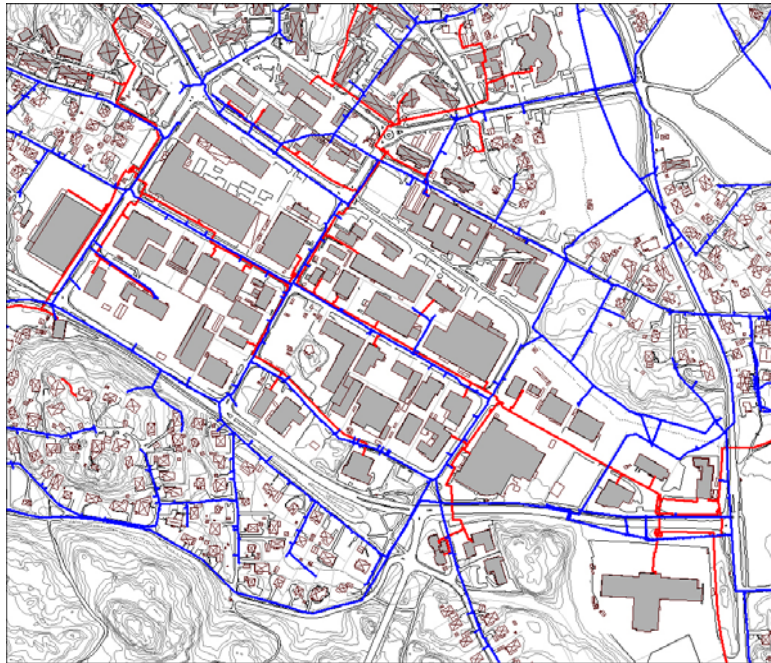


Bild 39. Befintligt fjärrvärmenät (röd linje) och befintliga vattenledningar (blå linje) i Storängen.

El-försörjningen i Storängen sker idag från fem transformatorstationer som är belägna inom och i utkanten av planområdet. Inom planområdet finns både 20 kV högspänningsledningar och 0,4 kV lågspänningsledningar. Alla ledningar är markförlagda.

Förändringar

Vid en förändring av Storängen kommer sannolikt stora delar av Valedningarna att behöva byggas om. En omvandling av området skulle troligen innebära att någon av transformatorstationerna som el-försörjer Storängen skulle behöva bytas ut. Nya fördelningskablar och nya serviser kommer att behöva byggas ut vid en omvandling.

Hela planområdet förses redan idag med fjärrvärme och det finns även kapacitet att försörja tillkommande bebyggelse med fjärrvärme.

Vid exploatering av området ska energisnåla och miljövänliga lösningar förordas så långt som möjligt. Detta är av största vikt för att bidra till att minimera klimatförändringarna och erhålla en långsiktigt hållbar utveckling.

Riktlinjer:

- Behovet av VA-, el-, tele- och fjärrvärmenät beaktas i detaljplaneringen.
- Energisnåla och miljövänliga lösningar för uppvärmning ska förordas så långt som är möjligt.

Markföroreningar

Förutsättningar

En del av marken i området är troligtvis förorenad i större eller mindre utsträckning av tidigare eller pågående verksamheter. Bl a kan läckage från pumpar och cisterner ha skett. Marken består främst av lera vilket innebär det finns ett ytligt grundvatten i fyllnadsmassorna samt ett djupare grundvatten under den täta leran. Risken för spridning till det djupare grundvattnet och vidare ut ur området är generellt låg. Risken ökar dock i områden där lertäcket punkterats av till exempel ledningsschakt. Störst risk för detta är det i lerområdenas kanter mot morän eller berg. I områden med intakt lertäcke finns en risk för spridning mellan olika fastigheter via det övre grundvattnet.



Bild 40. Fastigheter inom vilka det kan förekomma markföroreningar. Omarkerad mark innebär att risken att det finns markföroreningar är låg eller svårtolkad, markerade områden har en hög eller medelhög risk att marken är förorenad och vidare undersökning krävs. Kartskissen baserar på en trolig riskklassning och bygger inte på provtagningar.

Inga provtagningar av marken har gjorts som verifierar hur förorenad marken eventuellt är. En översiktlig inventering för att uppskatta var det finns risk för förorenad mark inom Storängen har utförts. Inventeringen

har genomförts som en skrivbordsstudie av arkivmaterial. För att få ett bättre grepp om föroreningsbilden krävs det mer omfattande historiska inventeringar samt miljötekniska markundersökningar som kommer göras när arbetet med att ta fram nya detaljplaner påbörjas.

Förändringar

För att möjliggöra bostadsplanering och marksanering är det viktigt att markfrågorna behandlas tidigt i planprocessen. Inga markföroreningar ska utgöra risk för hälsa och miljö. Under saneringsarbetet samt utbyggnaden av området ska nödvändiga åtgärder vidtas för att förhindra att befintliga föroreningar sprids vidare till närbelägna fastigheter, till grundvattnet eller till sjön Trehörningen. Genom god planering kan man undvika onödiga kostnader i ett senare skede. Om flera objekt kan samordnas kan kostnaden för sanering bli lägre. Som utgångspunkt för bedömning av föroreningarnas hälso- och miljörisk bör Naturvårdverkets nationella riktvärden för mark användas. Om platsspecifika riktvärden ska tillämpas så ska dessa ta hänsyn till markanvändning, markförhållanden, föroreningens spridningsmöjlighet, risk för hälsa och miljö, samt vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall markföroreningarna inte kan åtgärdas bör markanvändningen begränsas. Exploatör, markägare och kommunen ska avtala om markmiljöfrågor i ett tidigt skede så att riktvärden inför eventuell sanering fastställs i god tid.

Riktlinjer:

- Fördjupade marktekniska undersökningar ska utföras när arbetet med att ta fram nya detaljplaner påbörjas.
- Nödvändiga förebyggande åtgärder ska vidtas i samband med sanerings- och byggprocessen så att befintliga föroreningar inte sprids till närliggande fastigheter, till grundvatten eller till sjön Trehörningen.
- I första hand ska Naturvårdverkets nationella riktvärden för mark användas. Om de nationella riktvärdena inte kan uppfyllas kan i undantagsfall, platsspecifika riktvärden provas.
- Exploatör, markägare och kommunen ska avtala om markmiljöfrågor i ett tidigt skede.
- För att minska risken för spridningar av föroreningar till närliggande fastigheter, grundvatten samt ytvatten ska sanering av mark samt utbyggnad samordnas i största möjliga utsträckning.

Riskhänsyn

Förutsättningar

Storängsleden är idag primär transportväg för farligt gods med en dominans av transport av brandfarliga vätskor. Denna risk innebär att ett skyddsavstånd mellan vägen och bebyggelsen är nödvändig. Enligt de krav som länsstyrelsen i Stockholms län anger ska risksituationen bedömas vid exploatering inom 100 meter från transportled för farligt gods. Dessutom rekommenderar länsstyrelsen att:

- Minst 25 meter från vägen bör hållas fritt från bebyggelse, för att inte få en direkt påverkan vid kollision.
- Kontor och liknande bör inte ligga närmare än 40 meter från vägen
- Bostäder minst 75 meter från vägen
- Större personintensiva verksamheter samt verksamheter där drabbade inte kan utrymma själv bör ha ett avstånd till vägen om cirka 100 meter.

I Storängen återfinns ett trettiotal olika verksamhetsutövare som utifrån Boverkets ”Bättre plats för arbete” bedriver sådan verksamhet att det vid nybyggnation av bostäder bör beaktas ett skyddsavstånd varierande mellan 50 och 200 meter.

Förändringar

En framtida Södertörnsled kommer att ändra transportmönstren i området och medföra att Storängsleden inte är transportväg för farligt gods. Vid nybebyggelse närmare än 100 meter bör riskerna bedömas utifrån vad anges i Stockholms länsstyrelses rapport 2000:01 ”Riskhänsyn vid ny bebyggelse” i alla detaljplansberedningar fram tills det att Storängsleden inte utgör transportväg för farligt gods.

Om ambitionen är att bygga med mindre avstånd till Storängsleden än 100 meter redan innan ett färdigställande av Södertörnsleden bör en riskanalys ligga till grund för bedömning av områdets markanvändning så att risker från transportled med farligt gods inte behöver analyseras i varje enskilt ärende.

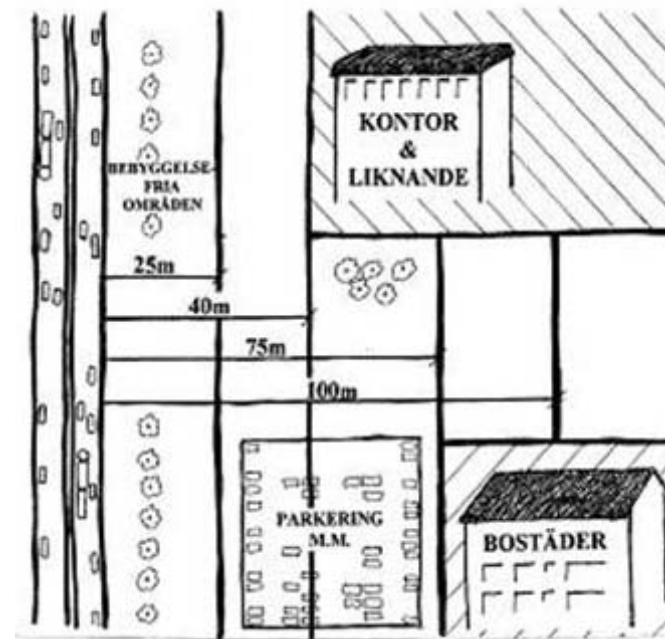


Bild 41. Länsstyrelsens rekommendationer för olika slag av bebyggelse vid transportled för farligt gods.

Vid etappvis omvandling från industrimark till en stadsdel bör risker och skyddsavstånd beaktas fortlöpande i varje enskild detaljplan och bygglovsärende för att ta hänsyn till kvarvarande riskobjekt och att inte nya riskverksamheter tillförs området. Det är också av betydelse att Södertörns brandförsvarsförbund får yttra sig vid planering av nybebyggelse utifrån en bedömning av risker från närliggande verksamheter.

Riktlinjer:

- Innan Södertörnsleden är färdigställd bör Länsstyrelsens rekommendationer för exploatering längs transportled för farligt gods följas.
- Risker och skyddsavstånd för olika verksamheter beaktas i varje detaljplan och bygglovsärende.



GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDE

Tidsperspektivet för en omvandling av Storängen är långsiktigt. Den fördjupade översiktsplanen har ett perspektiv om ca 20 år fram i tiden. Vissa delar kan dock komma att omvandlas redan i dagsläget, medan omvandlingen av andra delar kommer att dröja.

Med tanke på Storängens centrum- och kollektivtrafiknära läge bör det finnas goda förutsättningar att området på sikt omvandlas till en attraktiv stadsdel där huvudmarkanvändningen är bostäder men där även verksamheter ryms. Genomförandet av översiktsplanen kommer att vara beroende av faktorer som kommunen inte själv råder över t ex kommande efterfrågan och önskemål om nya bostäder. Kommunens intentioner är att omvandlingen sker successivt och på marknadens villkor genom att fastighetsägare själva väljer att flytta befintliga verksamheter och utveckla eller sälja sina fastigheter till intresserade byggherrar. För kommunens del kan det bli aktuellt att förvärva någon eller några strategiskt belägna fastigheter för att starta omvandlingsprocessen genom att utnyttja förköpsrätten eller förvärv direkt på den öppna marknaden. För att en omvandling ska vara möjlig krävs det även att kommunen planlägger nya arbetsområden dit de verksamheter som så önskar kan flytta. De befintliga verksamheterna i Storängen har olika behov och därför krävs det att det finns olika typer av arbetsområden och lokaler.

Hur?

En omvandling av Storängen till en stadsdel kommer att ske över en längre tidsperiod, där bostäder planeras samtidigt som industriverksamheter finns kvar i andra delar av området. Även om området har potential för att omvandlas till bostäder kommer en sådan omvandling att ta tid - omvandlingen kanske inte sker alls eller bara delvis. Tänkbara scenarier som kan uppstå:

1. Verksamheterna finns kvar – området måste sannolikt anpassas till den redan idag kringliggande bostadsbebyggelsen, dvs den detaljplan som medger industri bör ändras så att verksamheternas störningar inte får öka (se vidare i avsnittet *Förebygga olägenheter*).
2. Delar av området omvandlas till bostäder medan andra delar i princip förblir opåverkade.

3. Hela området omvandlas till bostäder.

Successiv omvandling

Som nämnts kommer omvandlingen av Storängen till en stadsdel att ske etappvis på fastighetsägarnas eget initiativ. Det innebär att bostäder kan komma att byggas medan nuvarande industriverksamheter finns kvar i andra delar av området. Förhoppningsvis kan en del befintliga verksamheter finnas kvar när området är omvandlat. Storängen har kvaliteter som kan berika en kommande miljö präglad av bostäder, både byggnader i sig och verksamheter som kan anpassas så att de inte är störande för tillkommande bostäder och omgivningen. I en framtid kan en blandning av befintliga verksamheter, bostäder, förskolor, handel och kontor en så kallad blandstad vara möjlig. En blandstad innebär att området har en kontinuitet av liv och rörelse över stor del av dygnet.

En blandning av boende och lätt industri kan visserligen vara svårt att kombinera men innebär en möjlighet till en rikare stadsmiljö. För att studera en möjlig successiv omvandling har Tyréns tagit fram rapporten "Översiktlig utredning för samlokalisering av verksamheter och bostäder för Storängen, Huddinge kommun". I miljöutredningen identifieras 29 verksamheter som bedöms innebära en större risk för påverkan på planerade bostäder, än övriga verksamheter. Utredningen betonar att fler potentiellt störande verksamheter än de utpekade kan finnas då platsbesök inte genomförts.

Förslag till platsspecifika skyddsavstånd för olika typer av verksamheter har tagits fram, med utgångspunkt från Boverkets generella rekommendationer om skyddsavstånd för olika verksamheter. De platsspecifika skyddsavstånden är framtagna utifrån antagen omfattning av verksamheterna samt en bedömning av vilka åtgärder som bör kunna vidtas. Det finns många olika skyddsåtgärder som kan genomföras för varje enskild verksamhet inom planområdet. I detaljplaneskedet måste verksamheterna undersökas mer i detalj och då kan skyddsåtgärder föreslås eller anges som krav inom den nya detaljplanen. I de nya detaljplanerna kan inte krav ställas som tvingar befintliga verksamhetsutövare att genomföra åtgärder.

Utifrån de skyddsavstånd som har angivits kring de 29 verksamheter som identifierats (se Markanvändning och pågående verksamheter), har i Tyréns utredning delområdena föreslagits och ett översiktligt resonemang förts kring vilka delområden som bedöms vara lämpligast att bebygga i ett tidigt skede. Tre områden har pekats ut som mer lämpliga än andra att bebygga tidigt, se bild 42. Lämpligheten grundas på skyddsavstånd och beaktar inte fastighetsägarnas intresse för omvandling. Omvandlingen ska ske på initiativ av fastighetsägarna.

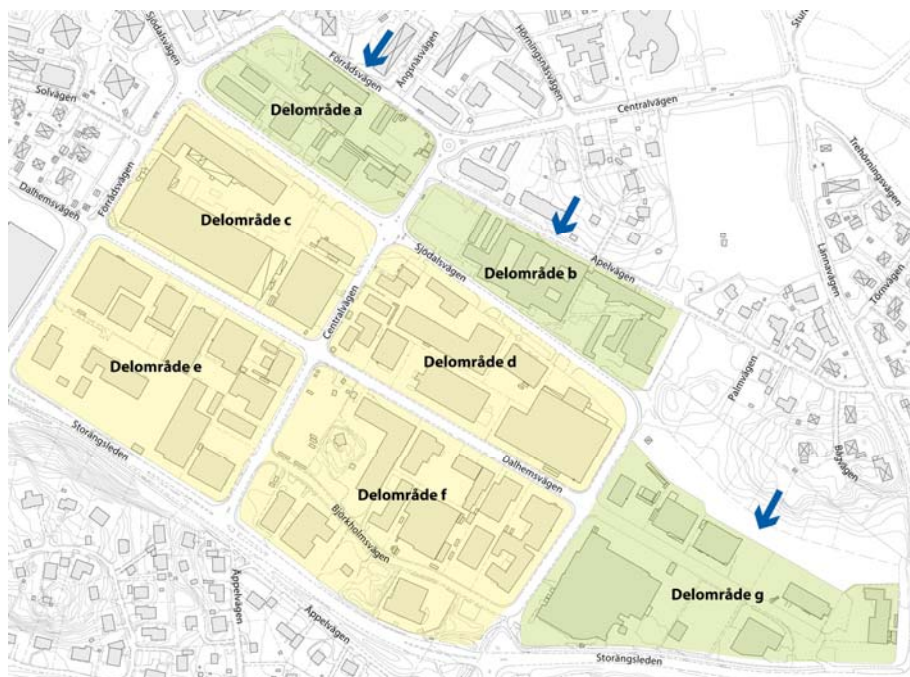


Bild 42. En trolig utveckling är att en omvandling startar genom att bostäder (blå pilar) växer in norrifrån och att centrumet växer längs Sjödalsvägen (vägen i övre vänsta hörnet), en utveckling som redan har inletts.

Vid granskning av bild 5 (se Markanvändning och pågående verksamheter) framträder vissa delområden som enklare att bebygga tidigt än andra. Delområde a är helt klart enklast att börja bebygga med bostäder, eftersom området gränsar till befintliga bostäder både i nordost och i nordväst. Dessutom innebär angränsande verksamheter inom delområde b, c och d

enligt bedömningen inte så stora störningar att de inkräktar direkt på delområde a.

Även delområde b anses vara möjligt att bebygga under ett relativt tidigt skede. Alimentas verksamhet direkt söder om delområdet, innebär med både fläktbuller och transporter en risk för påverkan på delområde b. Därför måste bageriets verksamhet ses över innan delområde b bebyggs. I övrigt bedöms inga andra verksamheter utgöra störningar för detta område.

Slutligen bedöms delområde g vara förhållandevis okomplicerat att bebygga relativt tidigt. Området gränsar mot skogsområde i norr (där bostäder planeras) och befintliga vägar i söder och öster. Väster om området finns främst två verksamheter som behöver ses över innan delområdet kan byggas ut. Dels kan transporter från Alimentas verksamhet medföra störningar för framtida boende inom delområde g och dels finns en smidesverksamhet inom delområde f som måste ses över.

Övriga delområden (c, d, e och f) bedöms vara mer komplicerade att bebygga med bostäder. Här måste utredningar göras, för ett flertal verksamheter innan respektive delområde kan bebyggas.

Markanvändningskartan på sid 19 visar att bostäder kan anläggas i hela planområdet och att planerna för kvarteren närmast Storängsleden är antingen bostäder eller icke störande verksamheter. Detta förutsätter att Storängsleden inte längre fungerar som primär transportled för farligt gods vilket inträffar när Södertörnsleden är färdig (planerad byggstart 2010) samt att Teltex (som har tillstånd för sin verksamhet) flyttas. Det är dock troligt att Teltex under överskådlig tid kommer ligga kvar i Storängen. Teltex tillverkar elektroniska komponenter och arbetar även till viss del med ytbehandling. Bild 43 visar en planbild för ett omvandlat Storängen med Teltex kvar.

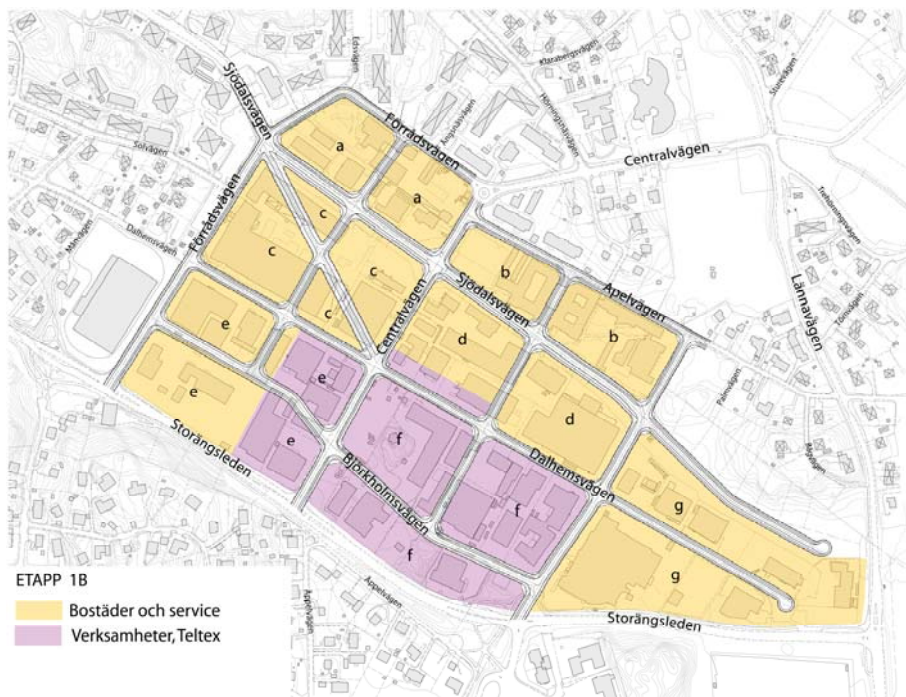


Bild 43. Markanvändningskarta för ett omvandlat Storängen om Teltex ligger kvar. Orange färg visar bostäder och service och lila verksamheter.

Det är viktigt att det i kommande detaljplaner anges under vilka förutsättningar en utbyggnad inom ett delområde kan ske. En förutsättning kan till exempel vara att transportvägar omlokaliseras eller att en verksamhet som innebär mycket störningar bullerskyddas.

Förebygga olägenheter

En förutsättning för att kunna bygga bostäder i närheten av industriverksamheterna är att skyddsavstånden beaktas och att verksamheterna inte ger upphov till mer störningar för människor och för miljön än vad som medges enligt planbestämmelser och lagstiftning. Detta innebär att befintliga verksamheter inte kan ändras till att bli mer störande för omgivningen. För stora delar av Storängen gäller redan idag att verksamheterna inte får vålla olägenheter för närboende med hänsyn till sundhet, brand-

säkerhet och trevnad. För andra delar kan emellertid en planändring behövas, för att skapa ett status quo i området för att befintliga risker och störningar som verksamheterna ger upphov till inte förvärras inom området.

För att kunna skapa ett status quo i området behöver flera gällande detaljplaner (se bild 44) kompletteras med bestämmelser som förhindrar att mer störande verksamheter som kan medföra en olägenhet för människors hälsa i Miljöbalkens mening tillkommer. Planändringen bedöms beröra planerna med beteckningen 7-B-5, 7-C-2, 7-D samt 7-C-7.

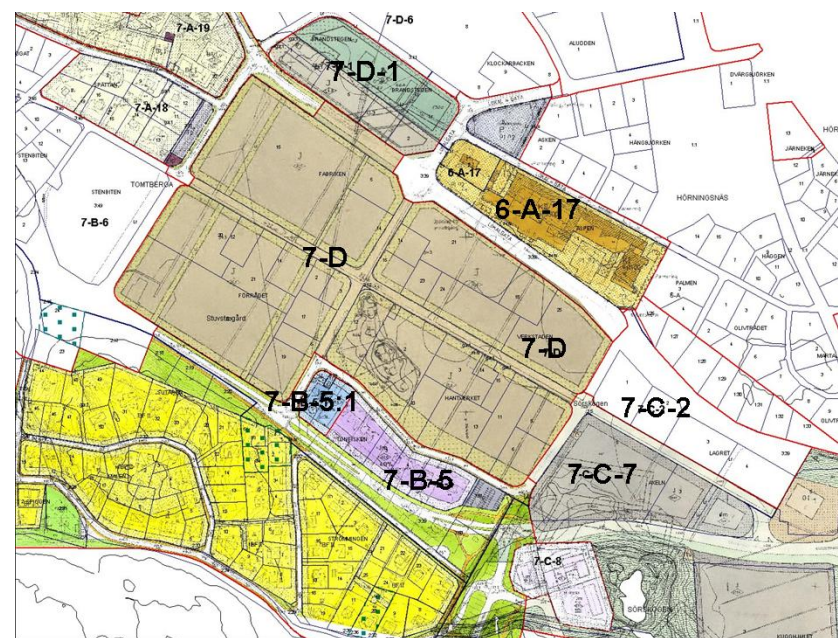


Bild 44. Detaljplaner inom planområdet. Planerna med beteckning 7-B-5, 7-C-2, 7-D samt 7-C-7 kan komma att kompletteras.

Alternativa platser för industriverksamhet

En avgörande faktor, för att en omvandling av Storängen ska bli av och för att verksamheterna ska kunna omlokalisera sig helst inom kommunen, är att ytterligare arbetsområden planläggs i kommunen.

Nya områden för industri planeras i kommunen för de verksamhetsutövare som vill etablera sig på andra platser. Idag finns redan planlagd mark i Länna industriområde i kommunens östra del. Arbete med planprogram pågår för att studera möjligheten att etablera ett nytt arbetsområde i Glömstadalgången. Vad denna planering kommer att utmynna i är juni 2009 osäkert.

I kommunens översiktsplan finns ett område i Flemingsberg, söder om Huddingevägen vid gränsen till Botkyrka kommun angivet som arbetsområde. Arbete pågår med en fördjupning av översiktsplanen i detta område där en viktig del är att finna utrymme för industriverksamhet. Under andra halvan av 2009 kommer studie påbörjas ifall Gladö industriområde och Gräsvreten kan utökas.

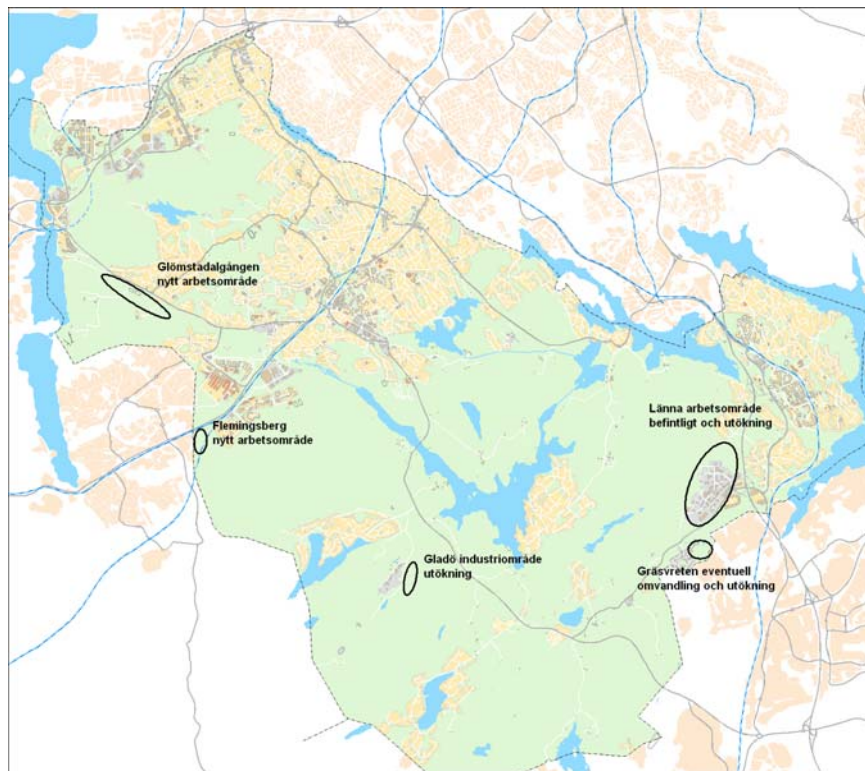


Bild 45. Eventuella nya arbetsområden i Huddinge kommun.

Planläggningens konsekvenser

Förändringar av markanvändningen sker på initiativ från den enskilde fastighetsägaren. Vid förändringar kommer nya detaljplaner att behöva tas fram. I planprocessen kommer det att klaras ut vilka åtgärder som måste utföras och vem som bekostar dem. De rättsliga och ekonomiska konsekvenserna för varje fastighet kommer att redovisas med avseende på huvudmannaskap, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, ersättningsfrågor, kostnader och byggande.

Enligt plan- och bygglagen och den lagstiftning som denna hänvisar till har kommunen rätt att lösa in mark som i detaljplan är utlagd som allmän plats. Ersättningen ska grundas på den markanvändning som gällde vid tiden för inlösen.

De i området nu gällande detaljplanerna fortsätter att gälla tills de ändras eller upphävs. När ny detaljplan har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjar gälla kan bygglov ges enligt de prövningsgrunder som detaljplanen anger.

Huddinge kommun har inte för avsikt att ändra detaljplaner så att det finns byggnader och verksamheter inom detaljplaneområdet som i olika hänseenden strider mot den nya detaljplanen. Detta skulle dock vara juridiskt möjligt. I en sådan situation skulle dessa byggnader kunna underhållas och upprustas men däremot kan de inte byggas till eller ändras om det då innebär att de strider mot den nya detaljplanen.

Ekonomisk bedömning

En översiktlig kostnadsbedömning har gjorts för planområdet. Med den exploateringsgrad som anges i den fördjupade översiktsplanen bedöms den totala exploateringen i området kunna bära de kostnader som krävs för byggnation inom de enskilda fastigheterna samt kostnader för utbyggnad av gator och parker i området.

Kostnaden för om- och nybyggnad av gator och parker har översiktligt bedömts till ca 155 Mkr. I kostnaden ingår ombyggnad och upprustning av befintligt gatunät, nybyggnad av ett antal lokalgator och en gårdsgata, cirkulationsplatser vid områdets tre tillfarter från Storängsleden samt

anläggande av en park inom området. Kostnader för markförvärv ingår inte i kostnadsbedömningen. Även om inte Storängen omvandlas kommer vissa gator behöva byggas om. En del av kostnaderna för gatuombyggnaden uppstår således även om inte området omvandlas.

Kostnaden för om- och nybyggnad av gator och parker inklusive markförvärvskostnader kommer att fördelas mellan fastighetsägare/byggbolag i området.

Eventuellt behov av ombyggnad och utbyggnad av teknisk försörjning i form av ledningar för vatten och avlopp, el, tele och fjärrvärme för att försörja nytillkommande bebyggelse bekostas av respektive ledningsägarer och finansieras genom taxor och anslutningsavgifter.

Fastighetsägare/byggbolag svarar för kostnader för framtida exploatering inom de enskilda fastigheterna. Utöver normala kostnader för nybyggnation bedöms kostnader tillkomma för extra ordinär grundläggning, eventuell sanering av förorenad mark och rivning av befintlig bebyggelse. Storängens centrala läge och möjligheten att uppföra ny bebyggelse medför sannolikt på sikt en ökning av fastigheternas värde.



KONSEKVENSER

KONSEKVENSER

I detta kapitel sammanfattas planens ekonomiska, sociala och miljömässiga konsekvenser. Eftersom en översiktplan just är en sammanvägning av olika intressen innebär konsekvensbeskrivningen i vissa avseenden en upprepning av tidigare textavsnitt.

Plan- och bygglagen kräver en miljöbedömning i samband med översiktplaner och här redovisas en sammanfattning av den separata miljökonsekvensbeskrivning som är kopplad till denna fördjupade översiktplan.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna av en omvandling skulle totalt sett vara positiva. Men för de företagare, fastighetsägare och anställda som idag verkar i Storängen kan omvandlingen ha stor negativ inverkan. Flera av dem som arbetar i Storängen kan ha anpassat sitt liv och bostadsort just utifrån att deras arbetsplats ligger i Storängen. En omlokalisering kan då bland annat leda till längre arbetspendlingssträckor och ökade svårigheter att få ihop vardagslivet. Det finns en mindre risk att vissa fastighetsägare väljer att sälja sin mark utan att omlokalisera verksamheten. Detta skulle medföra stora negativa konsekvenser för de anställda som därigenom förlorar sitt arbete. En annan social konsekvens är att verksamma i området kan uppleva en oro och osäkerhet över vad som kommer att hända med Storängen och därmed tveka om man ska utveckla sin verksamhet eller flytta den.

En omvandling av Storängen skulle stärka Huddinge centrum genom ett ökat kundunderlag. För samtliga som nyttjar centrumet skulle detta vara positivt. I Storängen planeras det för torg och parker som bidrar till lättillgängliga offentliga rum som kan fungera som naturliga mötesplatser i människors vardag. Handel och verksamheter/lokaler i gatuplan mot gatan är tänkt att ge liv åt gatan.

Att kommunens bostadsområden upplevs som trygga är viktigt och något som genomsyrar planen. Tydliga gränser mellan privat och offentlig mark ökar den upplevda tillgängligheten för besökare och bidrar till upplevelsen av trygghet. Husentréer företrädesvis mot gata ger aktiva entréer som skapar trygghet och skapar förutsättningar för väl omhänder-

tagna offentliga rum. Skyddade gröna gårdar ger möjligheter till tyst gård, avskildhet, lekmöjligheter, grannsamvaro och närgrönska. Gatunätet utformas så att hög orienterbarhet, synlighet och överblickbarhet uppnås, vilket bidrar till ett tryggare gaturum.

Gatan mellan Sjödalsvägen mot centrum och den planerade parken föreslås klassas som gårdsgata, dvs en gata där biltrafiken ska framföras på de gåendes villkor. Samtliga huvudgator inom området planeras för separata gång- och cykelbanor på bägge sidor av gatan. På lokalgatorna planeras separata gångbanor på bägge sidor av gatan. Detta bidrar till att skapa förutsättningar för liv och rörelse i området.

En sammanhållen grönstruktur med ”gröna kilar” och parker är viktigt för att ge bästa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Storängen är beläget mellan Huddinge centrum, Sjödalsparken, och sjön Trehörningen. Insprängt i kringliggande bostadsområden finns även bostadsnära natur utan direkt sammanhang med omgivande grönstruktur. Planområdet bör i framtiden utgöra en viktig mellanzon som länkar ihop dessa delar istället för att vara en barriär som det är idag.

Ett omvandlat Storängen bedöms i stort medföra en god miljö för barn och ungdomar. Sammanhängande gång- och cykelnät och en god tillgänglighet till kollektivtrafik skapar bra förutsättningar för barn och ungdomars rörlighet. Ur ett barnperspektiv är det även viktigt med de lekmöjligheter som de skyddade gröna gårdarna och grönområdena i och i närheten av Storängen ger möjlighet till. Förutsättningar för spontan lek ska eftersträvas i området, särskilt på gårdarna och längs gårdsgatan. En blandning av bostäder, handel, service och övriga verksamheter medför att det finns förutsättningar för liv och rörelse under hela dygnet vilket ur ett socialt perspektiv är viktigt, inte minst ur trygghetssynpunkt.

För att ett område ska vara bra för alla: kvinnor, män, flickor och pojkar krävs det att hänsyn tas till allas behov och i Storängen finns det goda förutsättningar för detta. En blandning av funktioner kan underlätta vardagslivet genom bl.a. kortare reslängder till förskolor, butiker och kollektivtrafik. Det goda kollektivtrafikläget är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv då kvinnor i dagsläget i större utsträckning nyttjar kollektivtrafik. Kontinuitet i gatunätet och hög orienterbarhet innebär god

synlighet och överblickbarhet vilket bidrar till trygghet som är viktigt ur jämställdhetssynpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Storängen rymmer idag ungefär mellan 900 och 1 900 anställda av dessa är cirka 300 anställda av kommunen. Hur många arbetstillfällen Storängen kommer att rymma efter en omvandling är omöjligt att säga då en blandstad eftersträvas och planerna längs Storängsleden tillåter både bostäder och verksamheter. Analyser visar dock att handel/service längs Förrådsvägen och Sjödalsvägen genererar 200-250 arbetstillfällen och kontor i samtliga kvarter längs Storängsleden skulle innebära ytterligare drygt 5 000 arbetstillfällen. Det är dock inte sannolikt att det blir kontor i samtliga dessa kvarter men det ger en uppfattning om hur många arbetstillfällen som kan skapas vid ett helt omvandlat Storängen. Utöver detta kommer det troligen att tillkomma en del arbetsplatser i övriga kvarter. En omvandling av Storängen handlar om en strukturomvandling av näringslivet där det totala antalet anställda högst troligen kommer att öka.

Erfarenheter från omvandling av industriområdet Messingen i Upplands-Väsby säger att ungefär 60 % av företagen blev kvar i kommunen, 20 % flyttade till annan kommun och 20 % la ner sin verksamhet. I Upplands-Väsby fanns det tillgängliga lokaler som företagen kunde flytta till. Om det inte finns alternativa lokaliseringsmöjligheter inom kommunen blir siffrorna troligen helt annorlunda och en omvandling omöjliggörs eller försvåras radikalt. Det går inte nog att påtala vikten av att Huddinge kommun planlägger ytterligare verksamhetsområden ifall Storängen ska omvandlas.

För de företag som inte äger sin fastighet själva utan är hyresgäster i Storängen kan en omvandling vara mycket negativ bland annat då de kan gå miste om investeringar i byggnaden, vara tvungna att flytta och i vissa fall till och med lägga ner sin verksamhet. Villkoren regleras i hyresavtal mellan fastighetsägaren och hyresgästen.

Fastigheterna i Storängen ägs huvudsakligen av privata fastighetsägare. Kommunens intentioner är att omvandlingen av Storängen sker successivt och på marknadens villkor genom att fastighetsägare själva väljer att flytta befintliga verksamheter och utveckla eller sälja sina fastigheter till

intresserade byggbolag. Planen ger möjlighet till mellan 2 300 och 3 200 nya bostäder inom gångavstånd från Huddinge centrum och Huddinge station. Detta kommer sannolikt att öka värdet på befintliga fastigheter i Storängen som i sin tur kan resultera i ett omvandlingstryck från ett industriområde till en stadsdel där bostäder utgör huvudmarkanvändningen.

För fastighetsägare kan även negativa ekonomiska effekter uppstå som bland annat av att det kan bli svårare att hitta hyresgäster och troligen blir intressenter som önskar köpa befintliga verksamheter färre, vilket kan leda till lägre försäljningspris. Värdet av investeringar i fastigheten kommer troligen inte värdesättas lika högt vid en omvandling som om pågående markanvändning skulle pågå. Dock lär markpriserna bli högre när en omvandling har påbörjats.

Marken i Storängen ägs huvudsakligen av privata fastighetsägare medan kommunen äger befintlig gatumark i området. Anläggande av nya gator och parker som förväntas bli allmänna kommer att kräva markförvärv. Även ombyggnad av befintliga gator kan komma att kräva vissa markförvärv. För kommunens del kan det också bli aktuellt att förvärva någon eller några strategiskt belägna fastigheter för ett första steg i omvandlingsprocessen.

En grov kostnadsbedömning av kommunala gator och parker ger ett investeringsbehov om ca 155 Mkr, exklusive kostnader för markförvärv. Kostnaden för om- och nybyggnad av gator och parker inklusive markförvärvskostnader kommer att fördelas mellan fastighetsägare/byggbolag i området. En ekonomisk fördel är att det redan finns utbyggd infrastruktur i form av gator, fjärrvärme, el och VA. Kommunens totala driftkostnader efter en omvandling beräknas till cirka 900 000 kr/år vilket är betydligt mycket mer än vad det kostar att sköta driften av gatorna inom området idag.

De bostäder som planen medger kommer att medföra ett stort behov av skolor och förskolor som inte kommer att rymmas inom existerande förskole- och skolkapacitet i närområdet utan kräver nya investeringar och därmed även driftkostnader i form av lokalhyror med mera.

Fastighetsägare/byggbolag svarar för kostnader för framtida exploatering inom de enskilda fastigheterna. Utöver normala kostnader för nybyggnation bedöms kostnader tillkomma för extra ordinär grundläggning, eventuell sanering av förorenad mark och rivning av befintlig bebyggelse. Storängens centrala läge och möjligheten att uppföra ny bebyggelse medför sannolikt på sikt en ökning av fastigheternas värde. Med den exploateringsgrad som anges i den fördjupade översiktsplanen bedöms den totala exploateringen i området kunna bära de extra kostnader som krävs för byggnation inom de enskilda fastigheterna samt kostnader för utbyggnad av gator och parker i området.

Miljömässiga konsekvenser

Storängen har genom sitt centrala läge i Huddinge och goda kollektivtrafikförsörjning fördelar gentemot andra tänkbara exploateringsområden i kommunen. Genom att förtäta områden i centrala lägen finns förutsättningar att minska transportbehov och bilanvändandet, vilket i sin tur innebär möjligheter att skapa en god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan. Detta förstärks ytterligare genom en integrering av bostäder och verksamhetslokaler. Samtidigt som det är fördelar med närhet till service och arbetsplatser finns närhet till grönområden och rekreationsmöjligheter.

Planen har även betydelse för miljömålet levande sjöar och vattendrag, då målsättningen är att minska tillförseln av föroreningar till sjön Trehörningen. Planens betydelse för en hållbar utveckling är påtaglig med avseende på ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser. En omvandling innebär att delar av verksamheterna kommer att omlokaliseras. Dit omlokaliseringen sker kommer bullernivåerna och miljöutsläppen troligen att öka. Detta kan ha en betydande negativ inverkan, särskilt om delar eller hela omlokaliseringen skulle ske till mark som sedan tidigare är oexploaterad.

För att skapa en god bebyggd miljö av Storängen krävs sanering av eventuellt förekommande markföroreningar och skyddsavstånd till de industriverksamheter som är kvar i området. En god ljudmiljö ska eftersträvas genom hänsynsfull utformning av bostadsbebyggelsen.

Ett helt omvandlat Storängen ska ha en stadsmiljö som upplevs som en helhet där området präglas av en gemensam stadsbyggnadsinriktning. De viktigaste principerna är att gatan är ett offentligt, allmänt rum, medan gården är mer privat – till för de boende. Gatunätet och gaturummet är den sammanhållande faktorn med en likartad utformning genom hela området som ett tydligt, högkvalitativt rum. Markbeläggning, vegetation, körbanor och skyltning ska genomgående ha en hög kvalitet. Stadsmiljön förväntas bli god i ett omvandlat Storängen.

Förutsättningarna finns för att andelen hållbara resor (gång, cykel och kollektivtrafik) blir hög, vilket skulle minska buller och luftutsläpp. Pendeltåget finns inom gångavstånd och samtliga huvudgator inom området dimensioneras för busstrafik. Gång- och cykelvägnätet kommer även vara välutbyggt i området. En omvandling av Storängen enligt planen leder till att biltrafiken skulle öka i och kring området. Bedömningen är dock att det inte är någon risk för att miljökvalitetsnormerna överskrids.

I Storängen planeras det för en park, torg och parkgata. Detta är viktigt för såväl människors rekreation och friluftsliv som för att bibehålla och utveckla den biologiska mångfalden.

De positiva miljöeffekter en omvandling av Storängen skulle medföra innebär även i stort en bra måluppfyllelse av målen i Agenda 21 dvs de mål i Agenda 21 som har störst relevans för en omvandling av Storängen. Exempelvis genom att verka för en god och miljöriktig stadsbyggnadsutformning, bevara och utveckla de gröna områdena och sambanden dem emellan, minska transporterna genom att utnyttja redan exploaterad mark och bygga i kollektivtrafiknära lägen och att förutsättningar finns för uppvärmning med förnyelsebar energi.

Målet i Agenda 21 om kontinuerligt minskad användning av tillförd energi är mycket viktigt, inte minst ur klimatsynpunkt, men fördjupningen av översiktsplanen har små möjligheter att säkra och reglera detta. Till viss del kan detta påverkas i senare skeden av planprocessen men framförallt av respektive byggbolag och av enskilda individer. Kommunen bör kraftigt verka för att detta sker.

Underlagsmaterial

Följande material har tagits fram som underlag till fördjupningen av översiktsplanen för området Storängen.

Bebyggelseinventering av Storängens industriområde, mars 2006, Unga Utredare

Sammanställning av gällande detaljplaner inom planområdet, Huddinge kommun

PM – Dagvattenhantering 2008-10-15, Tyréns

PM – Geoteknisk inventering 2006-05-31, Tyréns

PM – Geoteknisk undersökning 2008-10-14, Tyréns

PM – Miljögeoteknisk inventering, 2006-05-31, Tyréns

PM – Strategi markföroreningar Storängen, 2008-09-30, Tyréns

PM - Trafikstudier för exploatering av Storängens industriområde 2008-11-28, Tyréns

Stadsbyggnadsanalyser, förslag på riktlinjer och konceptskiss för Storängen, juni 2006, Space Scape AB

Översiktlig miljöutredning för samlokalisering av verksamheter och bostäder i Storängen, Huddinge kommun, 2008-09-23, Tyréns

Projektgruppen

Utställningsförslaget till fördjupningen av översiktsplanen för Storängen har tagits fram av kommunstyrelsens förvaltning i samverkan med miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen. Projektgruppen har bestått av:

Joel Edding, ledningskontoret, projektledare

Lotta Berggren, gatu- och trafikavdelningen

Anders Biberg, mark och exploateringavdelningen

Annika Blomquist, planavdelningen

Camilla Fransson, gatu- och trafikavdelningen

Susanna Udd, planavdelningen

Stefan Törnqvist, bygglovsavdelningen

Projektgruppen för framtagande av samrådsförslaget för fördjupningen av översiktsplanen för Storängen var:

Mia Forsberg, exploateringsavdelningen, projektledare

Joel Edding, exploateringsavdelningen

Gunilla Sundström, exploateringsavdelningen

Nina Åhman, planavdelningen

Susanna Udd, planavdelningen

Johanna Kirudd, miljökontoret

Lotta Berggren, gatu- och trafikavdelningen

Boel Jensen, bygglovsavdelningen

Stefan Törnqvist, bygglovsavdelningen



BILAGA 1 MILJÖPROGRAM

BILAGA 1

MILJÖPROGRAM FÖR FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN FÖR STORÄNGEN

Syfte

Miljöprogrammet för den fördjupade översiktsplanen för Storängen har som syfte att fokusera på miljöfrågorna i planering och genomförande så att en god och miljöriktig omvandling av Storängen från ett industriområde till en hållbar stadsdel möjliggörs. Programmet ska fungera som ett planeringsunderlag och anger inriktningen för exploateringsgenomförande. Då Storängen planläggs kommer miljökonsekvenserna att utredas genom den process som kallas miljöbedömning i enlighet med plan- och bygglagen och miljöbalkens bestämmelser.

Vi har idag kännedom om hur vår hälsa och miljö påverkas av vår livsstil. I ett omvandlingsområde som Storängen kan hinder undanröjas och förutsättningar skapas för en hållbar och god bebyggd miljö. Vilket är viktigt, inte minst för att minimera klimatförändringarna. Kommunfullmäktige har antagit Lokal Agenda 21 för kommunen. Visionen i Agenda 21 är att "Huddinge skall vara ett långsiktigt hållbart, kretsloppsanpassat och trivsamt samhälle".

I kapitlet "Vision för ett hållbart Storängen" beskrivs vilken vision kommunen har för Storängen. Detta är inte fastslagna riktlinjer men är vad kommunen eftersträvar med området. Kapitlet "Riktlinjer för Storängen" är vilka riktlinjer som kommunen aktivt kommer att arbeta efter och vilka krav som kommer att ställas på exploatörerna.

Vision för ett hållbart Storängen

De boende i Storängen ska uppleva att de bor i en hållbar, kretsloppsanpassad och trivsam stadsdel. Stadsdelen ska upplevas som trygg, överblickbar och tillgänglig. Det skapas förutsättningar för lokal service, arbetsplatser, kollektivtrafik och goda lekmiljöer för barn.

Det ska vara enkelt att ta cykeln till jobbet, gå till skolan eller ta pendeltåget in till Stockholm. Stadsdelen kommer redan vid inflyttning ha god kollektivtrafiksörjning och ett väl fungerande gång- och cykelbansystem för att minska behovet av personbilstransporter. Olika former för

boendesamverkan inom transportområdet ska stimuleras t ex genom bilpooler med miljövänliga fordon. De verksamma i Storängen ska uppleva att det går att samutnyttja lokaler och parkering. De boende och verksammas engagemang och behov tas till vara och påverkar stadsdelens utformning. Det ska vara lätt att ta sig från området till närliggande naturområden, samtidigt som gårdar och parker i området bjuder på en trevlig utemiljö.

Vid byggande och förvaltning i området används ny teknik för att nyttja miljöeffektiva lösningar för energiförsörjning, VA-hantering och avfallshantering. Systemen är åskådliggjorda på ett pedagogiskt sätt och utformade på ett sätt som brukarna kan påverka. Den totala energiförbrukningen ska minska. En åtgärd kan vara att varje bostad förses med individuell mätare för vatten, värme och el. Energin kommer från förnyelsebara källor som om möjligt baseras på lokala källor. Dagvattenhanteringen avlastar det kommunala dagvattensystemet då grönytor och dammar utnyttjas för rening.

Riktlinjer för Storängen

Som övergripande mål för utbyggnaden av stadsdelen gäller att den ska ske enligt principer för en hållbar utveckling och i enlighet med de nationella miljömålen "God bebyggd miljö" och "Begränsad klimatpåverkan". Det innebär bland annat att planeringen ska skapa förutsättningar för en effektiv markanvändning för att minska transporter genom att komplettera i befintlig bebyggelse, utnyttja redan påverkad mark, samt skapa förutsättningar för lokal service, hållbart resande (gång, cykel och kollektivtrafik) och fjärrvärmeförsörjning.

Huddinge kommun har tagit fram ett antal dokument som styr samhällsbyggnadet i kommunen och som således även gäller för Storängen. Utöver riktlinjerna i dessa dokument preciseras nedan riktlinjer av mer lokal karaktär som specifikt gäller för Storängen.

Markanvändning

Särskild hänsyn måste tas till de geologiska förutsättningarna och markföroreningarna i området. Bland annat innebär det att den mark som är lämplig för dagvatteninfiltration bör användas till det ändamålet i syfte att hålla uppe grundvattennivån. Grön- och vattenstrukturen i området

bör utvecklas och andelen hårdgjord yta inte öka. Åtgärder bör vidtas för att stärka de gröna sambanden mellan Sjödalsparken och Trehörningen och inom den nya stadsdelen. Träd och hus placeras lämpligen på sådant sätt att risken för besvärande vind minimeras och att goda solljusförhållanden skapas.

Bebyggelsens tekniska försörjning

De tekniska försörjningssystemen bör vara flexibla för att möjliggöra senare komplettering med teknik som i det första utbyggnadsskedet inte är känd. Energianvändningen bör effektiviseras och Storängen bör försörjas med miljövänlig energi som helst är förnyelsebar. Det ska finnas goda möjligheter att källsortera och stadsdelens miljöhus ska upplevas som trevliga och lättillgängliga.

Hållbart resande

Ett hållbart resande ska eftersträvas i planeringen av området. Det goda kollektivtrafikläget ska tas till vara genom att göra kollektivtrafiken lättillgänglig. Fysiska förutsättningar ska skapas för gång och cykel, t ex gena gång- och cykelvägar, säkra cykelparkeringar på lämpliga ställen och vägvisning för cyklande.

Luft och buller

Utsläpp av luftföroreningar begränsas så långt som möjligt genom val av energikälla för uppvärmning samt genom åtgärder för att minska föroreningar från trafiken. Kommunens kommande bullerpolicy ligger till grund för hur bullerfrågor hanteras. Om möjligt koncentreras trafiken och eventuella störande verksamheter till de större vägarna för att minimera bullerstörningar i området i övrigt.

Markföroreningar

Mark i området ska renas från föroreningar i sådan grad att de inte utgör någon risk för de boendes hälsa eller miljö. I första hand ska naturvårdsverkets riktvärden för mark användas och i andra hand kan platsspecifika riktvärden tillämpas.

